



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 926.652 - ES (2007/0031249-0)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : SILOCAF DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE CARLOS UMBERTO CONCESI E OUTRO(S)
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA
LUIZ EDUARDO LESSA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LOUIS DREYFUS COMMODITIES BRASIL S/A
ADVOGADOS : BEATRIZ M A CAMARGO KESTENER
MIRIAN DE FÁTIMA L'AVOCAT DE QUEIROZ

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES - CONTRATO DE ARRENDAMENTO - RECUSA DA ARRENDATÁRIA FUNDADA NA PRETENSÃO DE OBTER RESSARCIMENTO DE ALEGADOS PREJUÍZOS - JUSTIFICATIVA INIDÔNEA PARA IMPEDIR A EXTINÇÃO CONTRATUAL VERIFICADA PELO DECURSO DO PRAZO RECURSAL - PRETENSÃO A SER ADUZIDA EM AÇÃO PRÓPRIA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - As Instâncias ordinárias adotaram entendimento que converge com o posicionamento perfilhado por esta a. Corte, no sentido de que eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves;

II - Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedido o Sr. Ministro Sidnei Beneti. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 20 de novembro de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 926.652 - ES (2007/0031249-0)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : SILOCAF DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE CARLOS UMBERTO CONCESI E OUTRO(S)
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA
LUIZ EDUARDO LESSA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LOUIS DREYFUS COMMODITIES BRASIL S/A
ADVOGADOS : BEATRIZ M A CAMARGO KESTENER
MIRIAN DE FÁTIMA L'AVOCAT DE QUEIROZ

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por SILOCAF DO BRASIL S/A em face da decisão monocrática de fls. 1305/1309, da lavra desta Relatoria, assim ementada:

"RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDADE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES - CONTRATO DE ARRENDAMENTO - RECUSA DA ARRENDATÁRIA FUNDADA NA PRETENSÃO DE OBTER RESSARCIMENTO DE ALEGADOS PREJUÍZOS - JUSTIFICATIVA INIDÔNEA PARA IMPEDIR A EXTINÇÃO CONTRATUAL VERIFICADA PELO DECURSO DO PRAZO RECURSAL - PRETENSÃO A SER ADUZIDA EM AÇÃO PRÓPRIA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - As Instâncias ordinárias adotaram entendimento que converge com o posicionamento perfilhado por esta a. Corte, no sentido de que eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves;

II - Recurso Especial improvido."

Busca o agravante a reforma do r. *decisum*, sustentando, em síntese, que, paralelamente à presente ação de consignação de chaves, a ação de obrigação de fazer restou, em segunda instância, julgada procedente, reconhecendo-se, por conseguinte, que o imóvel arrendado não foi restituído em seu estado original, como seria de rigor, mas ao contrário, com relevantes danos não reparados, o que, portanto, consubstancia motivo suficiente para supedanear a recusa da entrega das chaves, no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

presente feito (fls. 1316/1323).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 926.652 - ES (2007/0031249-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES - CONTRATO DE ARRENDAMENTO - RECUSA DA ARRENDATÁRIA FUNDADA NA PRETENSÃO DE OBTER RESSARCIMENTO DE ALEGADOS PREJUÍZOS - JUSTIFICATIVA INIDÔNEA PARA IMPEDIR A EXTINÇÃO CONTRATUAL VERIFICADA PELO DECURSO DO PRAZO RECURSAL - PRETENSÃO A SER ADUZIDA EM AÇÃO PRÓPRIA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - As Instâncias ordinárias adotaram entendimento que converge com o posicionamento perfilhado por esta a. Corte, no sentido de que eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves;

II - Agravo regimental improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O inconformismo recursal não merece prosperar.

Com efeito.

Nos termos da decisão ora agravada, reconheceu-se que as Instâncias ordinárias adotaram entendimento que converge com o posicionamento perfilhado por esta a. Corte, no sentido de que eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes:

"DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. POSSIBILIDADE. LOCAÇÃO. DENUNCIAÇÃO DO CONTRATO APÓS VENCIMENTO DO PRAZO ORIGINALMENTE PACTUADO. ART. 6º DA LEI 8.245/91. NOTIFICAÇÃO REALIZADA ANTES DO FIM DO CONTRATO. IRRELEVÂNCIA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ENTREGA DAS CHAVES. EXISTÊNCIA DE DANOS. COBRANÇA EM DEMANDA PRÓPRIA. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COM AGRAVO REGIMENTAL, AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. A Lei 8.245/91, em seu art. 6º, caput, condiciona o direito assegurado ao locatário de rescindir o contrato locatício à notificação do locador com antecedência mínima de 30 dias, cuja injusta recusa viabiliza a utilização da ação consignatória de entrega das chaves.
2. É irrelevante o fato de a notificação do locador ter sido realizada antes do final do prazo originalmente pactuado, tendo em vista que o locatário buscava devolver o imóvel após o fim do contrato de locação.
3. Findo o prazo estipulado no contrato de locação e ausente o interesse do locatário em permanecer no imóvel locado, tem ele o direito de devolvê-lo ao locador, cuja resistência autorizará o manejo de ação de consignação.
4. A entrega das chaves do imóvel ao locador não exonera o locatário pelos eventuais danos causados ao imóvel, decorrentes de sua má utilização, cuja indenização poderá ser exigida por meio da competente ação de perdas e danos.
5. Pedido de reconsideração recebido como agravo regimental, ao qual se nega provimento. (AgRg no Ag 853350/SP, Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, DJe 17/03/2008)

Por fim, é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que "O locatário tem direito a devolver o imóvel findo o prazo da locação. A exigência do locador em receber o imóvel somente após a realização de reforma caracteriza-se condição potestativa. Eventual prejuízo deverá ser discutido em ação própria" (REsp 144.492/SP, Rel. Min. Edson Vidigal, Quinta Turma, DJ 3/11/97).

Efetivamente, a argumentação expendida pela ora agravante, em que, em síntese, informa o êxito obtido na ação de obrigação de fazer por ela promovida (paralela a ação de consignação de chaves subjacente ao presente recurso especial), objetivando o ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, à pretexto de infirmar a decisão ora recorrida, na verdade, a confirma, na medida em que a existência de danos no imóvel arrendado, a serem reparados na ação própria, não justifica o prosseguimento da relação contratual finda pelo decurso do prazo contratado.

Insustentável, ainda, o risco aventado pela agravante no sentido de que poderia a ela ser indevidamente atribuída a responsabilidade pelos danos no imóvel no período em que se recusou a receber as chaves, na medida em que a ação em que se objetiva o ressarcimento dos prejuízos apontados deverá, necessariamente, delimitar os danos ocorridos por ocasião do arrendamento, se julgada procedente.

Nega-se, pois, provimento ao presente agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2007/0031249-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 926.652 / ES**

Número Origem: 12040064375

EM MESA

JULGADO: 20/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SILOCAF DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : LUIZ EDUARDO LESSA SILVA E OUTRO(S)
ALEXANDRE CARLOS UMBERTO CONCESI E OUTRO(S)
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA
RECORRIDO : LOUIS DREYFUS COMMODITIES BRASIL S/A
ADVOGADOS : BEATRIZ M A CAMARGO KESTENER
MIRIAN DE FÁTIMA L'AVOCAT DE QUEIROZ

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Rural

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SILOCAF DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : LUIZ EDUARDO LESSA SILVA E OUTRO(S)
ALEXANDRE CARLOS UMBERTO CONCESI E OUTRO(S)
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA
AGRAVADO : LOUIS DREYFUS COMMODITIES BRASIL S/A
ADVOGADOS : BEATRIZ M A CAMARGO KESTENER
MIRIAN DE FÁTIMA L'AVOCAT DE QUEIROZ

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 regimental, nos termos do voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedido o Sr. Ministro Sidnei Beneti. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.