



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1833868 - PR (2019/0238590-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AUTO POSTO FIALLA II LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE NEVES DA SILVA - DF007505
ALVARO JOSÉ EHLKE CZARNIK - PR050636
AGRAVADO : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
WALTER BORGES CARNEIRO - PR022741
AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435
RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552
BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088
SOC. de ADV : ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. APURAÇÃO MEDIANTE PERÍCIA. INSUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO. ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional.

3. O locatário vencido deverá pagar, do término do contrato até a desocupação do imóvel, o aluguel fixado pela perícia.

4. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do

acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

6. Agravo interno parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/02/2025 a 10/02/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1833868 - PR (2019/0238590-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AUTO POSTO FIALLA II LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE NEVES DA SILVA - DF007505
ALVARO JOSÉ EHLKE CZARNIK - PR050636
AGRAVADO : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
WALTER BORGES CARNEIRO - PR022741
AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435
RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552
BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088
SOC. de ADV : ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. APURAÇÃO MEDIANTE PERÍCIA. INSUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO. ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional.

3. O locatário vencido deverá pagar, do término do contrato até a desocupação do imóvel, o aluguel fixado pela perícia.

4. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do

acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

6. Agravo interno parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por AUTO POSTO FIALLA II LTDA. contra a decisão de fls. 1.779-1.790, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O agravante reitera, em parte, as razões do recurso especial, apontando dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes artigos:

a) 23, III, 45 e 56 da Lei n. 8.245/1991 no que se refere à validade da cláusula de renúncia à renovação do contrato de locação e à necessidade de devolução do imóvel ao término de vigência do contrato;

b) 1º, parágrafo único, 17, 18 e 68, II, da Lei n. 8.245/1991 e 408, 421, 425 e 575 do Código Civil no que se refere à validade das cláusulas estabelecidas em contrato atípico que preveem a possibilidade de cobrança de multa em caso de permanência injustificada no imóvel após o término do prazo contratual de locação, além dos aluguéis devidos no montante estipulado livremente pelas partes, até a efetiva devolução do imóvel;

c) 67, V, *b*, da Lei n. 8.245/1991, 300, 396 e 896, II, do CPC de 1973 e 491, § 2º, do CPC de 2015, por haver justo motivo para a recusa, tendo em vista a insuficiência do depósito, que não tem o condão de caracterizar o cumprimento da obrigação, e a impossibilidade de acolhimento de valor aleatório a título de aluguéis cujo montante não está previsto em contrato, na lei ou em decisão judicial,

além de ser incabível o arbitramento na via inadequada, sem nenhum parâmetro legal e sem investigação do real valor de mercado;

d) 489, I e § 1º, IV, V e VI, e 1.022 do CPC, por não terem sido enfrentados adequadamente todos os argumentos deduzidos no processo a respeito da matéria.

Sustenta ainda que não se aplicam à espécie as Súmulas n. 282, 283 e 284 do STF e 5, 7 e 211 do STJ, uma vez que busca apenas a adequada valoração jurídica da matéria, bem como que todas as questões indispensáveis ao julgamento foram suficientemente analisadas e impugnadas, permitindo a exata compreensão da controvérsia.

Por fim, argumenta que, por congruência, o decidido no recurso especial referente à ação de consignação em pagamento deve observar o decidido na ação de despejo (REsp n. 1.832.372/PR), porquanto a discussão relativa ao valor do aluguel pelo período em que a locatária permaneceu indevidamente no imóvel foi decidida primordialmente nos autos desta última ação.

Requer seja reconsiderada a decisão agravada ou seja o agravo submetido ao colegiado.

Contrarrazões pelo não conhecimento ou pelo desprovimento do recurso (fls. 1.931-1.944).

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação revisional e de consignação em pagamento de contrato de locação ajuizada por RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S.A. (locatária), ora agravada.

Consta dos autos que essa ação tramitava em conjunto com ação de despejo ajuizada por AUTO POSTO FIALLA II LTDA. (locador), ora agravante.

Na sentença, os pedidos foram julgados improcedentes ante o reconhecimento da validade das cláusulas contratuais e da insuficiência do depósito realizado (fls. 1.032-1.034).

Interposta apelação, o Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso para reconhecer a liberação parcial do devedor no montante da importância consignada, observando o valor revisado determinado para o cálculo dos aluguéis devidos (fls. 1.209-1.221).

Sobreveio recurso especial de AUTO POSTO FIALLA II LTDA., ora agravante, em que alega: a) negativa de prestação jurisdicional; b) validade das cláusulas contratuais que estabelecem a renúncia à renovação do contrato de locação; c) necessidade de devolução do imóvel ao término do contrato; d) cabimento de multa em caso de permanência injustificada no imóvel após o término do prazo contratual de locação; e) improcedência da ação de consignação em pagamento diante da insuficiência do depósito realizado e da necessidade de pagamento de aluguéis no montante livremente estipulado até a efetiva devolução do imóvel.

I - Negativa de prestação jurisdicional

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, I e § 1º, IV, V e VI, e 1.022 do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

As questões acerca da definição sobre a validade das cláusulas

contratuais e a possibilidade de acolhimento dos depósitos realizados foram suficientemente analisadas pelo Tribunal de origem, além de ter sido justificada, fundamentadamente, a posição adotada, de ser possível reconhecer a liberação parcial do devedor no montante da importância consignada, observando-se o valor determinado para o cálculo dos aluguéis devidos mediante revisão das cláusulas contratuais.

Se, todavia, a conclusão ou os fundamentos adotados não foram corretos na opinião da recorrente, não significa que não existam ou que configurem algum vício. Afinal, não se pode confundir falta de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte (AgRg no Ag n. 56.745/SP, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, julgado em 16/11/1994, DJ de 12/12/1994).

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Violação dos arts. 1º, parágrafo único, 17, 18, 23, III, 45, 56, 67, V, b, e 68 da Lei n. 8.245/1991, 408, 421, 425 e 575 do Código Civil, 300, 396 e 896, II, do CPC de 1973 e 491, § 2º, do CPC de 2015

A argumentação da parte agravante baseia-se nas seguintes premissas: validade das cláusulas contratuais que estabelecem a renúncia à renovação do contrato de locação; necessidade de devolução do imóvel ao término do contrato; cabimento de multa em caso de permanência injustificada no imóvel após o término do prazo contratual de locação; improcedência da ação de consignação em

pagamento diante da existência de justa recusa decorrente da insuficiência do depósito realizado, que não tem o condão de caracterizar o cumprimento da obrigação, e da necessidade de pagamento de alugueis no montante livremente estipulado até a efetiva devolução do imóvel.

O depósito em consignação é modo de extinção da obrigação com força de pagamento (art. 334 do Código Civil), que faz cessar para o depositante os juros da dívida e os riscos (art. 337 do Código Civil).

A finalidade precípua da consignatória não é discutir o valor da dívida – embora tal questão possa surgir no curso da ação –, mas sim a viabilidade do desfazimento da relação jurídica de direito material com a consequente exoneração do devedor da obrigação contratada.

Assim, para que a consignação tenha força de exoneração, é necessário que "concorram, em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o pagamento" (art. 336 do Código Civil).

Por isso, conforme a orientação firmada por esta Corte em recurso repetitivo (Tema n. 967), o depósito de quantia insuficiente para a liquidação integral da dívida não conduz à liberação do devedor, que permanece em mora, ensejando a improcedência da consignatória.

Para melhor compreensão, veja-se a ementa do precedente referido:

CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO BANCÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. FINALIDADE DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO. NECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL DA DÍVIDA E ENCARGOS RESPECTIVOS. MORA OU RECUSA INJUSTIFICADA DO CREDOR. DEMONSTRAÇÃO. OBRIGATORIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO PARCIAL. NÃO CABIMENTO. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 334 A 339. CPC DE 1973, ARTS. 890 A 893, 896, 897 E 899. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. CPC DE 2015.

1. "A consignação em pagamento visa exonerar o devedor de sua obrigação, mediante o depósito da quantia ou da coisa devida, e só poderá ter

força de pagamento se concorrerem 'em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o pagamento' (artigo 336 do NCC)". (Quarta Turma, REsp 1.194.264/PR, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, unânime, DJe de 4.3.2011).

2. O depósito de quantia insuficiente para a liquidação integral da dívida não conduz à liberação do devedor, que permanece em mora, ensejando a improcedência da consignatória.

3. Tese para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC: - "Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional".

4. Recurso especial a que se nega provimento, no caso concreto. (REsp n. 1.108.058/DF, relator Ministro Lázaro Guimarães, relatora para o acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 10/10/2018, DJe de 23/10/2018, destaquei.)

Há, assim, duas soluções possíveis para a ação de consignação em pagamento: a) em caso de suficiência do depósito para a liquidação integral da dívida, o pedido é julgado procedente, declarando-se extinta a obrigação (art. 546, *caput*, do CPC); ou b) como decorrência lógica da insuficiência do depósito, o vínculo obrigacional permanece e, assim, julga-se improcedente o pedido, sendo restaurados os efeitos da mora (art. 337 do Código Civil) e autorizada a cobrança do crédito remanescente (art. 545, §§ 1º e 2º, do CPC).

No caso, foram ajuizadas duas ações: ação de despejo e ação de consignação em pagamento, que foram julgadas em conjunto.

Por meio da ação de despejo, em segunda instância, a parte devedora logrou êxito em modificar as cláusulas contratuais que estabeleciam renúncia à renovação da locação e previam o pagamento de novo aluguel e multa no caso de permanência no imóvel após o término da locação.

Por outro lado, a ação de consignação – que inicialmente havia sido julgada improcedente, porque oferecida prestação não correspondente ao ajustado no contrato de locação e não suficiente para extinguir a totalidade da obrigação –foi parcialmente acolhida, autorizando a liberação parcial do devedor e

condenando o credor ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

A respeito da controvérsia acerca da validade das cláusulas contratuais, renovada no recurso especial ora em julgamento, que diz respeito à ação consignatória, o Tribunal de origem concluiu que o livre exercício do direito de ação não importa em validade das cláusulas maculadas com a nulidade da cláusula a que fazem referência e que sua aplicação, no contexto específico dos autos, evidencia providência abusiva. Destacou que a natureza sancionadora do valor estipulado para a permanência no imóvel e a impossibilidade de incidência de seu fato gerador (desocupação imediata do imóvel após o término do contrato), além de evidenciarem indevida cumulação e manifesta onerosidade, também impossibilitam a subsistência do novo aluguel concomitante com a penalidade, tal como convencionados. Confira-se (fls. 1.212-1.219):

O contrato de locação pactuado entre as partes (mov. 1,2, fls. 28) previa a impossibilidade de renovação do contrato após o término do prazo estabelecido contratualmente, correspondente a 180 meses. [...]

Com efeito, considerando que a lei proíbe expressamente a cláusula contratual que restrinja o direito à renovação do contrato, verificada a sua existência, tal como ocorre no caso, imperiosa a declaração de sua nulidade.

A simples leitura das cláusulas transcritas acima permite concluir que os valores nelas estabelecidos têm relação direta com o período de ocupação após o fim do contrato. Período este que foi afetado diretamente pela impossibilidade de renovação contida na cláusula 2.1.2, declara nula anteriormente.

É necessário ponderar que não desconheço que o conteúdo do contrato não impediu a apelante de propor ação renovatória, na tentativa de prorrogar o contrato de locação. Também não relego que tal ação já transitou em julgado mantendo-se o julgamento proferido em sentença, qual seja extinção do processo por falta de ilegitimidade ativa 411 (art. 267, VT, do Código de Processo Civil).

Mas o livre exercício do direito de ação não importa em validade das cláusulas evidentemente maculadas com a nulidade da cláusula que fazem referência.

Uma vez admitido que o locatário tem direito de pleitear a renovação da locação - sendo inadmissível a rescisão automática sem qualquer direito a prorrogação do contrato - não parece plausível aceitar a modificação do aluguel e a incidência de multa, em valores excessivos, pela sua permanência no local após o fim do contrato.

Desde já, também não desconsidero que a inicial do despejo também consignou que a desocupação do imóvel teria como escopo a utilização do mesmo pelo próprio locador, incidindo na hipótese do art. 52, inciso TI da Lei 8.245/1991. Entretanto, tendo em vista que nenhuma das notificações extrajudiciais (mov. 1.3) ponderou tal fato, bens como considerando que a renovatória deve ser proposta entre um ano a seis meses antes do término da locação (art. 51, §5º, Lei de Locações), 110

penso que tal fato não prejudica a conclusão quanto a abusividade dos termos contratados.

Em que pese a cláusula 2.1.3 falar em modificação do preço do aluguel, sem estabelecer uma penalidade a ele culminada, é evidente que a sua natureza jurídica é de cláusula penal, pelo não cumprimento da obrigação - saída do imóvel - após o termo previsto contratualmente. Sobre o tema, Medina pondera que "as partes podem estabelecer de comum acordo a fixação de uma cláusula que estabeleça pena para a hipótese de mora, cumprimento imperfeito ou inexecução total da obrigação. A incidência da pena convencional pressupõe a culpa da parte, pois aquele que for inocente em relação ao descumprimento não poderá sofrer a incidência da cláusula penal. A cláusula não deixa de ser acessória pois sua incidência será eventual e ela tem como finalidade antecipar as perdas e danos pelo descumprimento do negócio jurídico?".

A elevação significativa do aluguel após o prazo fixado no contrato tem como escopo punir o locatário pela estadia tida como indevida e compensar os eventuais danos dos locatários, mesmo objetivo da cláusula penal. Em outras palavras, o valor elevado - com evidente natureza sancionadora - cumulado com a impossibilidade de incidência de seu fato gerador - desocupação imediata do imóvel após o término do contrato - são as razões pelas quais o "novo aluguel", tal corno convencionado, não pode subsistir.

Em outras palavras, o valor elevado - com evidente natureza sancionadora - cumulado com a impossibilidade de incidência de seu fato gerador - desocupação imediata do imóvel após o término do contrato - são as razões pelas quais o "novo aluguel", tal corno convencionado, não pode subsistir.

No entanto, em que pese não incidência do valor contratualmente previsto, é evidente que o apelante deve aluguéis pela utilização do imóvel entre o período do término do contrato e a efetivação do despejo.

Na ação de consignação sob nº 0001524-57.2013.8.16.0001, o apelante afirmou que estaria disposto a pagar o valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) - quantia superior ao aluguel previamente estabelecido - montante obtido através da pesquisa de preços, na qual se considerou localização do imóvel e a atividade empresarial desenvolvida.

Considerando que a parte ofereceu valor superior ao anteriormente convencionado, reconhecendo que o aluguel estava defasado, não há cabimento em determinar o pagamento de valor a menor.

Deste modo, considerando tais vicissitudes, condeno a apelante ao pagamento de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais, a título de aluguel, valor incidente a partir do término do contrato até o efetivo despejo da recorrente (31.10.2012 até 26.08.2013).

A mesma lógica é aplicável à multa prevista na cláusula 2.1.3: se a desocupação do imóvel dependeria de decisão judicial acerca da impossibilidade de renovação do contrato, a sua aplicação só seria aceitável a partir do momento em que a parte tivesse um juízo de certeza quanto a não procedência do pedido formulado na renovatória.

A meu ver, não há qualquer outro marco temporal senão o trânsito em julgado da decisão referente ao processo sob nº 0022305- 7.201.2,8.16.0001, em 15 de abril de 2015 (cf. A REsp nº 496098/PR).

Considerando que o despejo se efetivou muito antes do trânsito em julgado da decisão, em 23 de agosto de 2013 (mov. 99.1/99.2), não vejo motivos para a aplicação da multa contratual.

Assim delineada a questão, sendo manifesto o caráter factual das premissas adotadas pelo Tribunal de origem ao reconhecer a abusividade das

cláusulas questionadas – destacando a correlação entre as cláusulas, o caráter abusivo da restrição estabelecida ao direito de renovação, a identidade de natureza das cominações estabelecidas, a impossibilidade de cumulação e a existência onerosidade –, a modificação do entendimento adotado, como pretende a parte agravante, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito: AgInt no AREsp n. 2.030.561/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 27/6/2022; AgRg no AREsp n. 751.139/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1º/4/2019, DJe de 9/4/2019; e AgInt no AREsp n. 1.285.965/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020.

Quanto ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; AgInt

no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

No tocante ao arbitramento do valor devido e à definição acerca do período de incidência dos aluguéis, em coerência com a decisão que deu provimento ao REsp n. 1.832.372/PR, reitere-se que a jurisprudência do STJ é no sentido de que o locatário deverá pagar, do término do contrato até a desocupação do imóvel, o aluguel fixado pela perícia (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.838.214/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).

No caso, o Tribunal de origem afastou a realização da perícia e determinou o pagamento da quantia indicada pela locatária na ação revisional, por ser superior ao aluguel anteriormente convencionado. Confira-se (fls. 20 e 1.218):

A perícia é simplesmente desnecessária, porque não há substrato material que a justifique: seja pela incidência de cláusula de renúncia de benfeitorias, seja pela impossibilidade de reparação de fundo de comércio diante da ausência de preenchimento de todos os requisitos impostos pela lei (art. 52, §3º, Lei 8.245/1991). [...]

Na ação de consignação sob nº 0001524-57.2013.8.16.0001, o apelante afirmou que estaria disposto a pagar o valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) - quantia superior ao aluguel previamente estabelecido - montante obtido através da pesquisa de preços, na qual se considerou localização do imóvel e a atividade empresarial desenvolvida.

Considerando que a parte ofereceu valor superior ao anteriormente convencionado, reconhecendo que o aluguel estava defasado, não há cabimento em determinar o pagamento de valor a menor.

Deste modo, considerando tais vicissitudes, condeno a apelante ao pagamento de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais, a título de aluguel, valor incidente a partir do término do contrato até o efetivo despejo da recorrente (31.10.2012 até 26.08.2013).

Todavia, a decisão da Corte de origem não está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, conforme determinado nos autos da ação de despejo – demanda conexa em que a discussão relativa ao valor do aluguel pelo período em que a

locatária permaneceu no imóvel foi primordialmente resolvida –, é necessária a reforma da decisão do Tribunal de origem para novo arbitramento, mediante perícia, do valor devido, prosseguindo o processo quanto a eventual remanescente.

Por fim, em relação aos efeitos processuais da insuficiência do depósito ofertado na ação de consignação em pagamento, o Tribunal *a quo* reconheceu que o depósito de valores inferiores ao da dívida importava na procedência parcial do pedido, autorizando a liberação parcial do devedor e a condenação do credor ao pagamento dos ônus sucumbenciais respectivos. Observe-se (fls. 1.219-1.221):

Ademais, pondero que conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça - o qual me alio -o depósito dos valores incontroversos, na ação de consignação em pagamento, não importa na improcedência do pedido inicial], razão pela qual, ainda que considerado o valor insuficiente, a sentença deveria ser de parcial procedência. [...]

Deste modo, considerando a declaração de nulidade das cláusulas questionadas ao longo da instrução processual e considerando que o valor oferecido foi considerado como válido para os meses entre o término do contrato e a efetiva desocupação (31.10.2012 até 26.08.2013), não subsistem motivos que justifiquem a improcedência do pedido inicial.

Forte em tais argumentos, voto no sentido de conhecer e dar provimento ao recurso. Diante da sucumbência, condeno o apelado ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Esse entendimento do acórdão recorrido não está de acordo com a jurisprudência desta Corte de que a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida, além de não extinguir o vínculo obrigacional, justifica a recusa do credor, implicando a imposição dos consectários da sucumbência com exclusividade ao autor em virtude do princípio da causalidade (REsp n. 1.108.058/DF, relator Ministro Lázaro Guimarães, relatora para o acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 10/10/2018, DJe de 23/10/2018).

Assim, com base no princípio da causalidade, deve a parte autora da ação consignatória suportar os ônus decorrentes da sucumbência, merecendo o pleito

acolhimento no ponto.

III - Conclusão

Ante o exposto, dou parcial provimento ao agravo interno para reformar, em parte, o acórdão recorrido a fim de:

a) julgar improcedente a ação de consignação em pagamento, condenando a parte autora, RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S.A., ao pagamento dos ônus sucumbenciais estabelecidos;

b) determinar que, em conformidade com o decidido na ação de despejo, seja realizada perícia técnica para arbitrar o valor do aluguel devido desde o encerramento do contrato até a efetiva desocupação do imóvel.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.833.868 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0238590-5

Número de Origem:

00015245720138160001 15245720138160001 15836521 1583652101 1583652102 1583652103

Sessão Virtual de 04/02/2025 a 10/02/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AUTO POSTO FIALLA II LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE NEVES DA SILVA - DF007505
ALVARO JOSÉ EHLKE CZARNIK - PR050636
RECORRIDO : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
WALTER BORGES CARNEIRO - PR022741
AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435
RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552
BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088
SOC. de ADV. ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO EM CONSIGNAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AUTO POSTO FIALLA II LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE NEVES DA SILVA - DF007505
ALVARO JOSÉ EHLKE CZARNIK - PR050636

AGRAVADO : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
WALTER BORGES CARNEIRO - PR022741
AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435
RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552
BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088
ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/02/2025 a 10/02/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2025