



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1722852 - SP (2020/0160686-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : SEMPRE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA
ADVOGADOS : MOACIR CARLOS MESQUITA - SP018053
GUSTAVO HENRIQUE PACHECO BELUCCI - SP287856
PEDRO HENRIQUE GUEDES COELHO - SP382864
MARIANA TONELATTI SAPATA - SP425382
LUIZ EDGARD BERALDO ZILLER - SP208672
AGRAVADO : HIRAINCORP EMPREEENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698
GABRIELLA MAGALHÃES TAVARES - SP406346
LORAINÉ ROSAM REINO E OUTRO(S) - SP400017
RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666
FABIANO CARVALHO - SP168878

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 434 E 435 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. BENFEITORIA. INDENIZAÇÃO. SÚMULA 335/STJ. PAGAMENTO DE ALUGUEL. ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Incidem as Súmulas 282 e 356 do STF, na espécie, porquanto ausente o prequestionamento.

1.1. É firme a jurisprudência assentada nesta Corte no sentido de que para que haja a possibilidade do prequestionamento implícito, cabe à parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a necessária violação do art. 1.022 do referido Código, de modo a permitir sanar eventual omissão por meio de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito no presente feito. Precedentes.

2. Com efeito, no tocante às cláusulas contratuais que dispõem sobre a renúncia à indenização das benfeitorias, pertinente destacar que tal renúncia encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme estabelecido pela Súmula 335, segundo a qual "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

2.1. Quanto aos aluguéis devidos à parte recorrida, oportuno consignar que a jurisprudência desta Corte entende que "a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção" (AgInt no REsp 1.423.281/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 06/12/2019).

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca do direito da parte recorrida em receber valores a título de multa, juros e correção monetária incidentes sobre os aluguéis pagos em

atraso; ao reembolso da quantia paga à municipalidade; à ocorrência de violação ao princípio da boa-fé; a receber a multa, prevista contratualmente, devido ao descumprimento de obrigações contratuais; à renúncia às benfeitorias; e a ser indevida a devolução do valor pago pela ora insurgente antecipadamente, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 02 de maio de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1722852 - SP (2020/0160686-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : SEMPRE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA
ADVOGADOS : MOACIR CARLOS MESQUITA - SP018053
GUSTAVO HENRIQUE PACHECO BELUCCI - SP287856
PEDRO HENRIQUE GUEDES COELHO - SP382864
MARIANA TONELATTI SAPATA - SP425382
LUIZ EDGARD BERALDO ZILLER - SP208672
AGRAVADO : HIRAINCORP EMPREEENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698
GABRIELLA MAGALHÃES TAVARES - SP406346
LORAINÉ ROSAM REINO E OUTRO(S) - SP400017
RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666
FABIANO CARVALHO - SP168878

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 434 E 435 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. BENFEITORIA. INDENIZAÇÃO. SÚMULA 335/STJ. PAGAMENTO DE ALUGUEL. ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Incidem as Súmulas 282 e 356 do STF, na espécie, porquanto ausente o prequestionamento.

1.1. É firme a jurisprudência assentada nesta Corte no sentido de que para que haja a possibilidade do prequestionamento implícito, cabe à parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a necessária violação do art. 1.022 do referido Código, de modo a permitir sanar eventual omissão por meio de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito no presente feito. Precedentes.

2. Com efeito, no tocante às cláusulas contratuais que dispõem sobre a renúncia à indenização das benfeitorias, pertinente destacar que tal renúncia encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme estabelecido pela Súmula 335, segundo a qual "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

2.1. Quanto aos aluguéis devidos à parte recorrida, oportuno consignar que a jurisprudência desta Corte entende que "a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção" (AgInt no REsp 1.423.281/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 06/12/2019).

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca do direito da parte recorrida em receber valores a título de multa, juros e correção monetária incidentes sobre os aluguéis pagos em

atraso; ao reembolso da quantia paga à municipalidade; à ocorrência de violação ao princípio da boa-fé; a receber a multa, prevista contratualmente, devido ao descumprimento de obrigações contratuais; à renúncia às benfeitorias; e a ser indevida a devolução do valor pago pela ora insurgente antecipadamente, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Sempre Automóveis e Peças Ltda. contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 1.340):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 434 E 435 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. BENFEITORIA. INDENIZAÇÃO. SÚMULA 335/STJ. PAGAMENTO DE ALUGUEL. ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 1.353-1.358), a agravante afirma que devem ser afastadas as Súmulas 5 e 7/STJ, bem como 282 e 356/STF, além de argumentar a necessidade de ser ressarcida pelas acessões feitas.

Pleiteia, ao final, o provimento do recurso.

Impugnação apresentada às fls. 1.361-1.378 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando os autos, não se vislumbram razões para o provimento deste agravo interno.

De início, conforme destacado na decisão que julgou o recurso especial interposto pela ora agravante, faz-se necessário ponderar que, no tocante aos arts. 434 e 435 do CPC/2015, verifica-se que o conteúdo normativo dos mencionados dispositivos legais não foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem. Portanto, ausente o prequestionamento, entendido como a necessidade de ter o tema objeto do recurso sido examinado na decisão atacada.

O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial. Incidem ao caso os enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo

É nesse sentido o entendimento desta Corte:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ARTS. 50 E 134 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADOS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. ARTS. 463 E 475 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADOS 282 E 356/STF; CULPA NO DESFAZIMENTO DO VENDEDOR. PRESSUPOSTO ADMITIDO PELA CORTE LOCAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO DESEMBOLSO. PRECEDENTES. ART. 927 DO CC. DANO MORAL. DANO QUE ULTRAPASSA O MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. HIPÓTESE FÁTICA PRESSUPOSTA. REVISÃO. ANÁLISE DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1.. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF). No caso, o Tribunal de origem não se manifestou acerca da matéria relativa ao disposto nos arts. 50 do CC e 134 do CPC, tampouco foram opostos embargos de declaração correspondentes, obstando o exame do tema de modo originário em recurso especial.

2. A matéria relativa aos arts. 463 e 475 do CC, bem como ao art. 418 do CC, não foi objeto de exame pelo Tribunal de origem, tampouco foram objeto de embargos de declaração; atraindo a aplicação também no ponto do óbice das Súmulas 282 e 356/STF.

3. Pressuposta pelas instâncias ordinárias a culpa do recorrente no desfazimento do negócio jurídico; o acolhimento da pretensão recursal para imputar a culpa ao recorrido, seja para obstar a devolução do valor pago, seja para direcionar o pagamento das arras a seu favor, implicaria o reexame de matéria fática, atraindo a aplicação do óbice da Súmula 7/STJ.

4. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

5. A restituição das partes ao estado anterior determinada em função da resolução do contrato impõe que a devolução das parcelas recebidas pelo contratado sejam restituídas com correção monetária desde o efetivo desembolso e juros de mora desde a citação.

6. O Tribunal de origem concluiu pela existência de circunstância excepcional a ensejar a reparação por danos morais, tendo em vista que, segundo o acórdão recorrido, o recorrente extrapolou os limites do contrato e ingressou na esfera do ato ilícito. Assim, alterar o entendimento da Corte Estadual não é possível em sede de recurso especial, pois demandaria reexame de matéria fática - probatória, o que é inviável em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1943772/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 27/09/2021)

Também não é o caso de prequestionamento implícito.

De fato, o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte insurgente suscitar violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, providência não adotada no recurso especial apresentado.

Veja-se:

PREVIDENCIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. RECONHECIMENTO DE DIFERENÇAS SALARIAIS EM RECLAMAÇÃO TRABALHISTA. INTEGRAÇÃO NO CÁLCULO DO BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. EQUILÍBRIO ATUARIAL E FONTE DE CUSTEIO. OBSERVÂNCIA. TESES EM MODULAÇÃO DE EFEITOS EM RECURSO REPETITIVO. REDIMENSIONAMENTO DE VERBA HONORÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO ADOTADO PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO CABIMENTO. FIXAÇÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. No que se refere à modificação do arbitramento sucumbencial, este Tribunal Superior consolidou o entendimento de que, via de regra, se mostra inviável, em recurso especial, porquanto referida discussão encontra-se no contexto fático-probatório dos autos, inviabilizando, em princípio, a alteração do valor arbitrado nas instâncias ordinárias, ressaltando-se as hipóteses de valor excessivo ou irrisório.

3. Havendo preservação de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido, torna inviável o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.

4. "A jurisprudência consolidada neste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que a análise de dispositivo tido por violado no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal." (AgInt no REsp 1.887.951/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 8/2/2021, DJe 12/2/2021).

5. É firme a jurisprudência assentada nesta Corte no sentido de que para que haja a possibilidade do prequestionamento implícito, cabe à parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a necessária violação do art. 1.022 do referido Código, de modo a permitir sanar eventual omissão por meio de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito

no presente feito.

6. A questão do não cabimento dos honorários sucumbenciais, com base no entendimento firmado em tese de demanda repetitiva, não foi suscitada anteriormente pela parte agravante, inviabilizando que seja levantada em agravo interno, por configurar inovação recursal.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1881309/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

Ademais, o TJSP, ao julgar a apelação, assim concluiu (e-STJ, fls. 1.122-1.136, sem grifo no original):

De início, consigna-se que o art. 489, § 1º, IV, do NCPC que: “Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que: (...) IV não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador”.

[...]

Assim, não se deve considerar como 'não fundamentada' a decisão que deixar de responder exaustivamente a todos os argumentos invocados pela parte. A eventual falha do julgador deve ser aferida em função dos pedidos apresentados, sendo certo que o deferimento de um ou de outro deve ser amplamente fundamentado.” (Novo Código de Processo Civil Comentado, São Paulo: Ed. Atlas, 2015, pág. 372).

No caso dos autos, foi ajuizada ação de cobrança fundada em contrato de locação de imóvel pela empresa Hiraincorp Empreendimentos Ltda. em face de Sempre Automóveis e Peças Ltda. em que pleiteia, entre os outros pedidos, a condenação da locatária ao pagamento de “valores a serem apurados em liquidação de sentença a título de custos havidos pela autora para regularização das obras realizadas no imóvel” (fl. 18).

Por sua vez, a r. sentença ao julgar parcialmente procedente a ação apenas para condenar a ré ao pagamento de multa por infração à cláusula contratual (rescisão antecipada) de forma proporcional ao tempo em que restava para o término do contrato, consequentemente, indeferiu o pedido acima mencionado sem ao menos enfrentar os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, afastar o direito da locadora de ser ressarcida pelas despesas com a regularização do imóvel.

Do trecho da r. sentença que faz menção ao referido pedido, verifica-se que há confusão com a questão dos lucros cessantes. Senão vejamos: “Não obstante alegar a locadora que está despendendo tempo e dinheiro para regularizar as obras realizadas no imóvel pra que seja objeto de nova locação, nada trouxe aos autos que comprovasse, efetivamente, ter deixado de celebrar nova locação por conta das irregularidades apontadas.” (fl. 994).

Assim, não se podendo extrair os motivos pelos quais entendeu o magistrado *a quo* não ser caso de deferimento de tal pedido, deve ser a r. sentença neste ponto ser anulada, sob pena de afronta aos arts. 93, IX, da CF e 489, § 1º, IV, do NCPC.

[...]

Pois bem. Incontroversos nos autos a expedição de notificações de infração quando a locatária já se encontrava na posse do imóvel decorrentes justamente da ausência de licença para execução de edificação (reformas),

da falta de documentos no local da obra, da ocupação de imóvel com uso não residencial sem a licença de funcionamento, etc. (fls. 61/67), e considerando que o alvará de aprovação e execução de reforma somente foi emitido em 04.03.2011 (fls. 59/60), deve a locatária ressarcir as despesas gastas pela locadora com a regularização das obras realizadas no bem quando ainda inexistente tal autorização de reforma, a serem apuradas em liquidação de sentença.

Quanto às multas originadas dos mencionados autos de infração e impostas pela prefeitura em razão das obras irregulares efetuadas pela locatária, não se há de falar na incidência do art. 306 do CC. Isso porque, ao contrário do que alega a demandada, ela foi notificada pelo Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos desta capital em 25.04.2012 (fls. 54/55) e pelo 4º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital em 23.10.2012 (fls. 110/115) a fim de que regularizasse as pendências perante o Município, contudo, permaneceu inerte em relação à notificante, nada mencionando acerca da abertura de procedimento administrativo municipal.

Assim, deve a locatária reembolsar à locadora o valor de R\$ 1.832.746,75, não impugnado pela primeira, com correção monetária pela tabela prática deste Tribunal de Justiça desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação. Note-se que em caso de anulação do ato fiscalizatório, nada impede à locatária exercer seu direito de regresso em face da locadora.

No tocante à multa e encargos moratórios decorrentes do inadimplemento dos alugueis referentes aos meses de maio a dezembro de 2012, do pagamento parcial do aluguel do mês de janeiro de 2013 e do pagamento atrasado dos meses de novembro 2011 a abril de 2012, tem razão a locadora

. Primeiro, porque, ao contrário do que alega a locatária, consta das notificações extrajudiciais acima mencionadas (fls. 54/57 e 110/115) requerimento para o pagamento dos alugueis vencidos e não pagos dos meses de maio a setembro de 2012, novembro e dezembro de 2012, bem como da multa e encargos moratórios referentes ao alugueis pagos com atraso referentes a janeiro até abril de 2012, de modo que inaplicável “as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece” (art. 375 do CPC) a fim de concluir que respectivas cobranças haviam sido objeto de remissão pela boa relação entre as partes.

E, segundo, porquanto diante da cláusula sétima, parágrafo segundo, do contrato de locação firmado entre as partes, também não se há de falar que houve compensação do débito com as benfeitorias ou que faz a locatária jus à respectiva indenização.

Dispõe tal cláusula que (fl. 23): “As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.”

Ademais, de acordo com o art. 35 da Lei do Inquilinato, “salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis, e permitem o exercício do direito de retenção.”

Também a Súmula 335 do STJ: “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”

Assim, diante de expressa disposição contratual prevendo a renúncia do

direito à indenização por benfeitorias e à retenção do imóvel, não há de se falar em ressarcimento dos valores eventualmente gastos, nem sequer de que as partes negociaram a compensação do débito com as benfeitorias.

Sobre os valores de IPTU (22 dias de janeiro e multa decorrente do pagamento em atraso) de R\$ 15.476,84, de taxa municipal de uso de elevador de R\$ 380,80, e conta de água emitida pela Sabesp, correspondente ao mês de janeiro de 2013, de R\$ 113,76, estabelece a cláusula contratual vigésima que (fl. 26): “Todas as despesas diretamente ligadas à conservação manutenção e consumo do imóvel, tais como: impostos e taxas, IPTU, água, energia elétrica, inclusive as multas pecuniárias decorrente do não pagamento em dia, ficarão sob responsabilidade da LOCATÁRIA pelo pagamento a partir da data da posse total, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.”

Desse modo, tendo o contrato de locação de imóvel surtido efeitos até 22.01.2013 quando a locatária consignou as chaves em juízo (processo nº 1000070-40.2013.8.26.0100), é ela responsável por tais quantias, ficando ainda consignado em “instrumento de entrega de chaves”, devidamente assinado por ambas as partes, que (fl. 138):

“1. A locatária entrega neste ato as chaves do prédio locado, recebendo-as a locadora, ficando interrompida definitivamente a locação a partir do depósito que se deu no dia 22/01/2013 nos autos da Ação de Consignação promovida pelo Juízo da 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, São Paulo, processo 1000070-40.2013.8.26.0100. a qual a locatária compromete-se a desistir na presente data, em razão da assinatura do presente instrumento.

2. Com a entrega das chaves, a posse passa a ser exercida pela locadora, cessando desde o depósito das chaves acima mencionado a obrigação de pagamento dos alugueis, tributo e prêmios pelos seguros.

3. A cessação da locação não implica a quitação recíproca das obrigações contratuais e de eventuais conflitos derivados da locação, notadamente os da regularização da reforma pela locatária.”

Assim, deve a locatária pagar a quantia de R\$ 15.971,40, com correção monetária pela tabela prática deste Tribunal de Justiça desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação.

Em relação aos lucros cessantes, *in casu*, alega a locadora que durante as obras para a regularização do imóvel ocasionada pela reforma realizada pela locatária ficou impossibilitada de alugar o bem até que fosse emitido certificado de conclusão pela Prefeitura Municipal da Capital, o que ocorreu em 25.06.2014 (fl. 465).

Verifica-se dos autos que, de fato, deixou de auferir renda com a desistência de potencial locatária do imóvel, a empresa Fleury S/A, conforme notificação extrajudicial em 14.03.2014, na qual justifica a medida, nos seguintes termos (fls. 1069/1070): “Dada a demora na expedição do competente 'habite-se' do imóvel mencionado, o qual, desde o início das tratativas se demonstrou como condição imprescindível para a conclusão das negociações com a competente assinatura do contrato principal de locação, vimos através deste missiva declinar nosso interesse no prosseguimento da relação jurídica futura.”

[...]

Em relação à multa por inadimplemento contratual pelo atraso no pagamento dos alugueis, reforma irregular no imóvel e descumprimento da obrigação de

manter vigente o seguro fiança, conforme sustenta a locadora, razão lhe assiste, observado que apenas a violação da cláusula 24ª é suficiente para configurar tal inadimplemento, cujos termos valem ser transcritos (fl. 27): “A LOCATÁRIA compromete-se a apresentar para fins de garantia da presente locação, seguro-fiança locatícia compatível, cuja anuidade ficará a cargo da LOCADORA, em até o dia anterior ao da posse total, sem prejuízo desta, instrumento este que passará a fazer parte integrante desde contrato (Anexo IX).”

Ainda, a cláusula décima segunda estabelece que (fl. 24): “Compromete-se neste ato a LOCATÁRIA a contratar seguro de incêndio e danos com seguradora idônea, com valor base de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) e prazo igual ao da vigência do presente contrato, incluindo-se a possibilidade de renovação.

Parágrafo único: Restará compelida a contratar empresa de seguro em dia até o dia anterior à data da posse total que se dará em 01 de dezembro de 2009, possuindo como beneficiária a LOCADORA, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e a própria LOCATÁRIA quanto aos bens de sua propriedade, na falta de apresentação do contrato de seguro, a LOCADORA poderá notificar a LOCATÁRIA para o cumprimento da obrigação no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, sob pena de rescisão do contrato.”

Inferem-se das já referidas notificações extrajudiciais de fls. 54/57 e 110/115, entregues em 25.04.2012 e 23.10.2012, respectivamente, que a obrigação de apresentação pela notificada da garantia por seguro fiança que venceu em 23.09.2011, ainda não havia sido cumprida, ensejando a incidência da multa prevista na cláusula contratual 22ª (fl. 26): “As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis líquidos vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada (pro rata tempore) àquele que vier a inadimplir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, devendo a parte culpada ser notificada previamente para solucionar a pendência no prazo de 48 horas.”

Dessa forma, notificada a locatária para regularização da pendência em abril de 2012, deve ser condenada ao pagamento de multa equivalente a três meses de aluguéis vigentes no referido mês, o que corresponde a R\$ 419.164,65, com correção monetária pela tabela prática deste Tribunal de Justiça e juros de mora de 1% ao mês da citação.

Por fim, quanto à ação de repetição de indébito ajuizada pela locatária em face da locadora (processo nº 1028335-52.2013.8.26.0100), em que pleiteia a devolução dos aluguéis antecipados relativo ao período entre a rescisão da locação e o termo final previsto em contrato, sorte assiste à locadora.

Depreende-se do instrumento contratual que, de fato, a locatária efetuou o pagamento da quantia de R\$ 3.000.000,00, “exclusivamente a título de antecipação de aluguel, que atribuído mensalmente corresponde ao valor mensal de 1/60 (um sessenta avos)” (cláusula 15ª, parágrafo primeiro; fl. 25), contudo, consta da cláusula 29ª, parágrafo único, que (fl. 28): “Fica estabelecido que em havendo rescisão do presente contrato o valor pago a título de antecipação mencionado no parágrafo primeiro da cláusula décima quinta não será em hipótese alguma devolvido pela LOCADORA à LOCATÁRIA, salvo em caso de desapropriação do imóvel quanto será pago proporcionalmente ao período da locação.” (sublinhado nosso).

No mais, cabe observar que os contratos devem ser cumpridos, regra consolidada no direito canônico sobre o brocardo *pacta sunt servanda*,

hodiernamente prevista no art. 422 do atual Código Civil.

[...]

De se consignar que a locatária concordou com a desistência do valor pago a título de antecipação de aluguel.

Como não há nenhuma ação declaratória da invalidade do negócio pactuado entre as partes, tampouco evidência de vício de consentimento, o ato jurídico encontra-se perfeito, ou seja, não apresenta defeito que afete a manifestação da vontade das partes em contratar.

Além disso, ao julgar os embargos de declaração, o colegiado estadual assim consignou (e-STJ, fls. 1.181-1.183, sem grifo no original):

In casu, o v. acórdão embargado consignou claramente o entendimento desta Turma Julgadora no sentido de negar provimento ao recurso da locatária a fim de manter a procedência da reconvenção e de dar provimento ao recurso da locadora para julgar improcedente a ação de repetição de indébito e procedente a ação de cobrança fundada em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais.

Isso porque "No tocante à multa e encargos moratórios decorrentes do inadimplemento dos alugueis referentes aos meses de maio a dezembro de 2012, do pagamento parcial do aluguel do mês de janeiro de 2013 e do pagamento atrasado dos meses de novembro 2011 a abril de 2012, tem razão a locadora.

Primeiro, porque, ao contrário do que alega a locatária, consta das notificações extrajudiciais acima mencionadas (fls. 54/57 e 110/115) requerimento para o pagamento dos alugueis vencidos e não pagos dos meses de maio a setembro de 2012, novembro e dezembro de 2012, bem como da multa e encargos moratórios referentes ao alugueis pagos com atraso referentes a janeiro até abril de 2012, de modo que inaplicável as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece (art. 375 do CPC) a fim de concluir que respectivas cobranças haviam sido objeto de remissão pela boa relação entre as partes.

E, segundo, porquanto diante da cláusula sétima, parágrafo segundo, do contrato de locação firmado entre as partes, também não se há de falar que houve compensação do débito com as benfeitorias ou que faz a locatária jus à respectiva indenização.

Dispõe tal cláusula que (fl. 23): As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

Ademais, de acordo com o art. 35 da Lei do Inquilinato, salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis, e permitem o exercício do direito de retenção.

Também a Súmula 335 do STJ: Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

Assim, diante de expressa disposição contratual prevendo a renúncia do direito à indenização por benfeitorias e à retenção do imóvel, não há de se falar em ressarcimento dos valores eventualmente gastos, nem sequer de

que as partes negociaram a compensação do débito com as benfeitorias."
(fls. 1127/1128)

Verifica-se, ademais, que a alegação de habitual pagamento em atraso dos alugueis a fim de afastar a cobrança de multas e encargos não enseja a aplicação das "regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece"(art. 375 do CPC) (fl. 1127), sobretudo, porquanto, de acordo com o parágrafo único da cláusula vigésima primeira, "não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas." (fl. 26)

No tocante à indenização das obras realizadas pela locatária, vale anotar que acessão é modo o de aquisição de propriedade imobiliária e não se confunde com as benfeitorias tratadas no contrato de locação firmado o entre as partes.

As demais alegações da locatária foram igualmente analisadas no v. acórdão, pelo que não preenchem nenhuma das hipóteses mencionadas no art. 1.022 do NCPC, sendo, portanto, incabível em sede de embargos declaratórios interpostos contra julgado formalmente perfeito, sem qualquer obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

Com efeito, no tocante às cláusulas contratuais que dispõem sobre a renúncia à indenização das benfeitorias, pertinente destacar que tal renúncia encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme estabelecido pela Súmula 335, segundo a qual "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

Ademais, quanto aos aluguéis devidos à parte recorrida, oportuno consignar que a jurisprudência desta Corte entende que "a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção" (AgInt no REsp 1.423.281/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 06/12/2019).

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. DESPEJO. EXTINÇÃO DO CONTRATO. ENTREGA DAS CHAVES. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte, "a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção" (AgInt no REsp 1423281/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2019, DJe 06/12/2019).

2. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos. (AgInt no AREsp 1764164/PA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/06/2021, DJe 17/06/2021)

No mais, apesar dos argumentos deduzidos pela insurgente, reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal – no que se refere ao direito da parte recorrida em receber valores a título de multa, juros e correção monetária incidentes sobre os aluguéis pagos em atraso; ao reembolso da quantia paga à municipalidade; à ocorrência de violação ao princípio da boa-fé; a receber a multa, prevista contratualmente, devido ao descumprimento de obrigações contratuais; à renúncia às benfeitorias; e a ser indevida a devolução do valor pago pela ora recorrente antecipadamente – demandaria a análise de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ? AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Rever o entendimento do Tribunal local acerca da suficiência das provas produzidas demandaria o reexame do contexto fático probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. O Tribunal de origem decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual: "a purgação da mora, nos contratos regidos pela Lei n. 9.514/97 (alienação fiduciária de bem imóvel), pressupõe o pagamento integral do débito, na forma do art. 26, § 1º, da referida lei". Precedentes.

3. O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer eventual onerosidade excessiva ou imprevisão, com o consequente desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

4. Alterar as conclusões a que chegaram as instâncias de origem e acolher o inconformismo recursal no sentido de verificar a apontada violação ao princípio da boa-fé contratual e a razoabilidade dos valores pactuados, demandaria o inevitável reexame das cláusulas contratuais e o revolvimento dos fatos e provas constantes dos autos, providências que esbarram nos óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1699975/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/06/2021, DJe 17/06/2021)

Desse modo, não há razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, razão pela qual permanece incólume o entendimento firmado na decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no

prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.722.852 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0160686-9

Número de Origem:

1021779-34.2013.8.26.0100 10217793420138260100 10283355220138260100 20190000558213 20190000925446

Sessão Virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SEMPRE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA

ADVOGADOS : MOACIR CARLOS MESQUITA - SP018053

LUIZ EDGARD BERALDO ZILLER - SP208672

GUSTAVO HENRIQUE PACHECO BELUCCI - SP287856

PEDRO HENRIQUE GUEDES COELHO - SP382864

MARIANA TONELATTI SAPATA - SP425382

AGRAVADO : HIRAINCORP EMPREEENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666

FABIANO CARVALHO - SP168878

PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698

GABRIELLA MAGALHÃES TAVARES - SP406346

LORAINÉ ROSAM REINO E OUTRO(S) - SP400017

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SEMPRE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA

ADVOGADOS : MOACIR CARLOS MESQUITA - SP018053

GUSTAVO HENRIQUE PACHECO BELUCCI - SP287856

PEDRO HENRIQUE GUEDES COELHO - SP382864

MARIANA TONELATTI SAPATA - SP425382

LUIZ EDGARD BERALDO ZILLER - SP208672

AGRAVADO : HIRAINCORP EMPREEENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698

GABRIELLA MAGALHÃES TAVARES - SP406346
LORAINÉ ROSAM REINO E OUTRO(S) - SP400017
RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666
FABIANO CARVALHO - SP168878

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 03 de maio de 2022