



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2205083 - SP (2022/0283020-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO
ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321
AGRAVADO : RJR GASTRONOMIA EVENTOS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO PINTO DIAS - SP124272
LUIZ COELHO PAMPLONA - SP147549
JULIANA PEREZ - SP192272
PAULA CAROLINA DE CASTRO MARRACCINI - SP192485
INTERES. : LEONE SERVICOS COMBINADOS DE APOIO A EDIFICIOS LTDA
- MICROEMPRESA
INTERES. : Nanci Elias Florido

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADES NÃO VERIFICADAS. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELO IPTU APENAS DA ÁREA LOCADA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRADO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A convicção a que chegou o acórdão recorrido a respeito do pagamento de IPTU proporcional à área locada, bem como da legalidade dessa cobrança prevista no contrato, decorreu da análise do pacto firmado entre as partes e do conjunto fático-probatório da causa, questão cujo reexame é vedado no âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte Superior.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de agosto de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2205083 - SP (2022/0283020-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO
ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321
AGRAVADO : RJR GASTRONOMIA EVENTOS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO PINTO DIAS - SP124272
LUIZ COELHO PAMPLONA - SP147549
JULIANA PEREZ - SP192272
PAULA CAROLINA DE CASTRO MARRACCINI - SP192485
INTERES. : LEONE SERVICOS COMBINADOS DE APOIO A EDIFICIOS LTDA
- MICROEMPRESA
INTERES. : Nanci Elias Florido

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADES NÃO VERIFICADAS. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELO IPTU APENAS DA ÁREA LOCADA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A convicção a que chegou o acórdão recorrido a respeito do pagamento de IPTU proporcional à área locada, bem como da legalidade dessa cobrança prevista no contrato, decorreu da análise do pacto firmado entre as partes e do conjunto fático-probatório da causa, questão cujo reexame é vedado no âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte Superior.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

4. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO contra decisão monocrática proferida por este signatário, assim ementada (e-STJ, fl. 1.398):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PAGAMENTO DE IPTU REFERENTE À ÁREA NÃO INCORPORADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 1.406-1.423), o agravante refuta a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, sustentando que a matéria suscitada é exclusivamente jurídica, tendo em vista que as premissas fáticas já foram fixadas no acórdão combatido.

Renova sua argumentação quanto à necessidade de inclusão do "excesso de área" no cálculo do IPTU de responsabilidade do locatário/agravado.

Assevera, ainda, que o Tribunal de origem negou a prestação jurisdicional ao não se pronunciar a respeito dos argumentos relativos ao "excesso de área" e sua inclusão no cálculo do IPTU do locatário.

Pleiteia, assim, a reconsideração da decisão agravada ou o julgamento pelo órgão colegiado.

Foi apresentada impugnação ao recurso às fls. 1.427-1.436 (e-STJ), com pedido de aplicação de multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

Assim, em que pese às alegações deduzidas pelo agravante, conforme devidamente esclarecido na decisão de fls. 1.398-1.402 (e-STJ), a Corte estadual, a partir dos elementos fáticos e probatórios dos autos, mormente o contrato entabulado entre as partes, entendeu que inexistente obrigação legal ou contratual para o locatário/agravado arcar com o pagamento de IPTU além da área efetivamente locada.

Veja-se (e-STJ, fls.1.224-1.229):

Nota-se das razões recursais que não há dúvidas ou questionamentos de que o autor deva arcar com a parcela do IPTU proporcional à área locada; todavia, o apelante não se conforma que o apelado não seja igualmente responsável pelo IPTU sobre o “excesso de área” (parcela do terreno não incorporada), já que, no seu sentir, aproveita-se de tal área.

Entretanto, respeitado entendimento contrário, tem-se que a respeitável sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

De pronto, verifica-se inexistir qualquer determinação legal imputando obrigatoriamente a responsabilidade do locatário em situação análoga ao pagamento total do imposto, ainda que loque apenas parcela do imóvel. Aliás, o fato de o IPTU incidir de maneira total sobre o imóvel como um todo (lançamento único) não leva, por si só, a reconhecer tal obrigação. Mais que isso, o contrato de locação celebrado entre as partes foi claro e expresso ao determinar que a responsabilidade do locatário sobre os impostos seria apenas proporcional à área locada, e não o imóvel em sua integralidade. Constou (fl. 25):

Cláusula sexta: Ficam a cargo do LOCATÁRIO, na proporção da área locada e serão cobradas mensalmente juntamente com o aluguel, as taxas de consumo de água, esgoto, luz, força bem como os impostos prediais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, não se aplicando no caso o período de carência referido na Cláusula Quarta. Igualmente responderá pela taxa de lixo.(grifos não originais)

Portanto, inexistindo obrigação legal ou contratual de o locatário arcar com o equivalente ao total do imposto, ao contrário, sendo o pacto claro sobre a incidência proporcional à área locada, não há como se imputar tal responsabilidade ao apelado.

É certo, e não se discute restando inclusive no relatório pericial, que o autor se beneficia do local em que está instalado, e das outras dependências no imóvel do réu; todavia, tal fato não é suficiente para que seja responsável pelo pagamento integral do imposto sobre a propriedade como um todo. Ainda que pudesse conter tal obrigação no pacto locacional, não consta, e, os benefícios atinentes à localização do bem devem ser imputados no valor do aluguel a ser estabelecido, e não na responsabilidade pelo imposto predial.

Mais que isso, a área não locada é igualmente utilizada pelo próprio apelante para realização de sua atividade comercial, não permanecendo à disposição para livre uso pelo apelado. Bem pontuou o MM. Juízo a quo (fls. 1.158/1.159):

Nesse passo, ainda que o perito entenda que o imóvel locado se beneficia da vista e das áreas que o circundam, o que não se olvida, não é o caso de imputar à demandante a cobrança de área que

pertence ao requerido e por ele é utilizado de forma exclusiva (fls. 987), inclusive para fins lucrativos.

O valor do IPTU que corresponde a parcela devida pelo requerente já incide em cima do proporcional pela área que efetivamente utiliza, e esse montante corresponde ao valor do bem, o que já leva em consideração o local onde está situado, e inclusive interfere no valor do aluguel mensal. Sem razão, portanto, para cobrança superior a isso, mesmo porque não é o que prevê o contrato entabulado entre as partes, o qual estabelece a obrigação da locatária de efetuar o pagamento de IPTU e demais taxas relativas ao bem locado, na proporção da área locada, nos seguintes termos:

"Cláusula sexta: Ficam a cargo do LOCATÁRIO, na proporção da área locada e serão cobradas mensalmente juntamente com o aluguel, as taxas de consumo de água, esgoto, luz, força bem como os impostos prediais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, não se aplicando no caso o período de carência referido na Cláusula Quarta. Igualmente responderá pela taxa de lixo." (fls. 25) - Grifos nossos Impelir que a requerente efetue pagamento de área utilizada exclusivamente pelo réu e que, além disso, também pode ser vista de outros imóveis dos quais o requerido também é o locador, seria não apenas isentar o pagamento de IPTU de área da qual o réu faz uso privativo, como abrir espaço para que o valor seja cobrado igualmente para os outros imóveis locados, fazendo com o que o réu se enriquecesse por razão descabida.

Nesse sentido, em que pese a vista interfira no preço do locativo do imóvel, o mesmo não pode ser levado em consideração quanto a forma de cobrança do IPTU, que não incide nessa hipótese. Ademais, o contrato realizado entre as partes não faz qualquer ressalva quanto a forma de cobrança do IPTU e traz claramente especificada em anexo(fl. 29), que a área construída total do imóvel locado corresponde a 1.421,50 m², com o que ambas as partes concordam.

A jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça não destoa:

[...]

Portanto, de rigor a manutenção da respeitável sentença.

Como se depreende, a convicção a que chegou o acórdão recorrido a respeito do pagamento de IPTU proporcional à área locada, bem como da legalidade dessa cobrança prevista no contrato, decorreu da análise do contrato firmado entre as partes e do conjunto fático-probatório da causa, questão cujo reexame é vedado no âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. "ASTREINTES". REVISÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE MANIFESTA EXORBITÂNCIA.

1. Ação cominatória.
 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
 3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
 4. Agravo interno não provido.
- (AgInt no AREsp n. 1.797.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 30/9/2021.)

Desse modo, uma vez que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento manifestado no aresto impugnado, permanece íntegra a decisão agravada.

Por fim, não merece ser acolhido o pedido, formulado pela parte agravada, de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não ocorre na hipótese ora examinada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas 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 como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.205.083 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0283020-0

Número de Origem:

10022985120198260011 1002298512019826001110068673220188260011 1002298512019826001150000
10068673220188260011

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO

ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321

AGRAVADO : RJR GASTRONOMIA EVENTOS LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO PINTO DIAS - SP124272

LUIZ COELHO PAMPLONA - SP147549

JULIANA PEREZ - SP192272

PAULA CAROLINA DE CASTRO MARRACCINI - SP192485

INTERES. : LEONE SERVICOS COMBINADOS DE APOIO A EDIFICIOS LTDA - MICROEMPRESA

INTERES. : Nanci Elias Florido

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO

ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321

AGRAVADO : RJR GASTRONOMIA EVENTOS LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO PINTO DIAS - SP124272

LUIZ COELHO PAMPLONA - SP147549

JULIANA PEREZ - SP192272

PAULA CAROLINA DE CASTRO MARRACCINI - SP192485

INTERES. : LEONE SERVICOS COMBINADOS DE APOIO A EDIFICIOS LTDA - MICROEMPRESA
INTERES. : Nanci Elias Florido

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de agosto de 2023