



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2084048 - PR (2023/0235389-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : SOLIDEZ ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
OUTRO NOME : SOLIDEZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS : CARLYLE POPP - PR015356
MIGUEL DUNSHEE DE ABRANCHES FIOD - DF023589
KLEBER FRANCISCO ALVES - PR059044
DANIEL LOPES AMARAL - DF070597
RECORRIDO : JAL FUNDICAO E USINAGEM DE ALUMINIO LTDA - MASSA
FALIDA
ADVOGADOS : ATILA SAUNER POSSE - PR035249
THAÍSA GARBUIO POSSE - PR077825

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS AJUIZADA POR MASSA FALIDA. PRETENSÃO DE OBTER O RESSARCIMENTO PELAS AVARIAS E PELA SUBTRAÇÃO DOS MAQUINÁRIOS DEIXADOS NO IMÓVEL, APÓS A RETOMADA DO BEM IMÓVEL LOCADO PELO LOCADOR. ORDENS JUDICIAIS, EM ATENDIMENTO A REQUERIMENTOS DO LOCADOR, PARA QUE A LOCATÁRIA, O ADMINISTRADOR JUDICIAL E OS SÓCIOS REMOVESSEM IMEDIATAMENTE OS BENS. DESCUMPRIMENTO POR LONGO PERÍODO. ÂNIMO DE ABANDONO VERIFICADO. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RESSARCITÓRIA, EM QUALQUER EXTENSÃO. RECONHECIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se o locador, ao retomar o imóvel locado no bojo de ação de despejo c.c cobrança de aluguéis, responsabiliza-se, em alguma extensão, pela deterioração e subtração dos maquinários ali deixados pela locatária, na qualidade de *"depositário"* - *ainda que a ele não tenha sido atribuído judicial e formalmente essa condição ou de qualquer forma anuído ou assumido essa função* -, considerada a moldura fática delineada na origem, em que se reconheceu, peremptoriamente, ter a locadora postulado, *de imediato e por diversas vezes*, a retirada de tais bens (com respaldo de decisões judiciais nesse sentido), bem como assentou a inércia da locatária e do próprio administrador judicial da massa falida, com contornos de *animus* de abandono.

2. A Lei do inquilinato não impõe ao locador, quando da retomada de seu imóvel - *em geral, em decorrência do cumprimento de ordem judicial no bojo da ação de despejo por falta de pagamento* - o *munus* de guardar em depósito os bens ali deixados pelo locatário. O § 1º do art. 65 da Lei n. 8.245/1991 restringe-se a preceituar que os *"móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado"*.

2.1 Em regra, findo o prazo assinalado para a desocupação (voluntária), o Oficial de Justiça, ao cumprir a ordem judicial de despejo, deverá, caso o locatário não queira retirar os seus bens que ali se encontram, entregá-los a um depositário público, existente na respectiva Comarca, ou a um depositário particular, *podendo* (e não *"devendo"*) ser, inclusive, o próprio locador, *desde que consinta com esse encargo*, hipótese em que será nomeado, nessa qualidade, no

auto de despejo. Note-se que o assentimento do locador, para a assunção deste encargo público (*em auxílio ao Juízo*), é indispensável, devendo, inclusive, ser remunerado para tanto, cuja cobrança deve se dar no bojo dos próprios autos da ação de despejo.

3. Na hipótese dos autos, antes mesmo do cumprimento da ordem de despejo, a empresa locatária, que já se confessava devedora dos aluguéis, procedeu voluntariamente à devolução do imóvel consideravelmente depredado, comprometendo-se *"a reparar os danos sofridos ao imóvel durante o tempo de locação, de forma a devolver a coisa nas mesmas condições em que recebeu"*. Ao receber o imóvel, com os maquinários ali deixados pelo locatário, o locador não se declarou deles depositário, tampouco se comprometeu a promover a sua guarda.

3.1 Importante deixar consignado que, *no caso de entrega voluntária, não acompanhada por oficial de justiça*, caso o locador tivesse se mantido inerte, sem adotar nenhuma providência para que o locatário retirasse seus bens do imóvel locado, seria possível cogitar, *nessa situação hipotética*, uma concordância implícita de sua parte quanto à aceitação deste *munus* público, responsabilizando-se, nesse caso, pela guarda dos bens, sem prejuízo, naturalmente, de ser remunerado/compensado pelos prejuízos daí decorrentes nos próprios autos de despejo. Não foi essa, todavia, a postura adotada pela locadora.

4. Na espécie, desde o dia em que o imóvel foi retomado, o Juízo *a quo*, por provocação *instantânea* da locadora, proferiu reiteradas decisões determinando que a locatária, o administrador judicial e os sócios retirassem imediatamente os maquinários do imóvel, comandos judiciais que foram deliberadamente descumpridos, por mais de dois anos.

4.1 A partir do momento em que o Juiz determina que a locatária promova a retirada imediata dos seus bens do imóvel locado é fora de dúvidas incumbir-lhe a pronta remoção dos maquinários ali existentes, por sua conta, ou indicar um depositário público ou particular, a suas expensas, a esse fim, providências não levadas a efeito, como seria de rigor.

4.2 Com vistas a fazer cessar os prejuízos causados pela recorrida, consistentes na inviabilização da exploração econômica de seu imóvel por considerável tempo (*a essa altura, já tinha transcorrido mais de um ano e meio*), sem qualquer remuneração para tanto, o locador - *diante da absoluta inércia da locatária que insistia em não cumprir as decisões judiciais de retirada* - requereu fossem os bens direcionados a um depósito público, o que, embora deferido, restou inviabilizado por ausência de espaço físico. O locador, na sequência, ainda chegou a disponibilizar um outro imóvel para que os bens ficassem por seis meses (gratuitamente), mas o próprio locador refluíu da ideia a considerar o estado deplorável dos bens, por ação de terceiros, que ali restaram.

5. O *animus* de abandonar os bens, devidamente reconhecido no aresto recorrido, é absolutamente incompatível com a pretensão ressarcitória expendida em juízo, em qualquer extensão.

6. Nesse quadro, a responsabilização da locadora, em qualquer extensão, encerra intolerável iniquidade e manifesta malversação dos dispositivos legais indicados, o que não se pode conceber.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação indenizatória.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2084048 - PR (2023/0235389-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : SOLIDEZ ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
OUTRO NOME : SOLIDEZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS : MIGUEL DUNSHEE DE ABRANCHES FIOD - DF023589
DANIEL LOPES AMARAL - DF070597
RECORRIDO : JAL FUNDICAO E USINAGEM DE ALUMINIO LTDA - MASSA
FALIDA
ADVOGADOS : ATILA SAUNER POSSE - PR035249
THAÍSA GARBUIO POSSE - PR077825

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS AJUIZADA POR MASSA FALIDA. PRETENSÃO DE OBTER O RESSARCIMENTO PELAS AVARIAS E PELA SUBTRAÇÃO DOS MAQUINÁRIOS DEIXADOS NO IMÓVEL, APÓS A RETOMADA DO BEM IMÓVEL LOCADO PELO LOCADOR. ORDENS JUDICIAIS, EM ATENDIMENTO A REQUERIMENTOS DO LOCADOR, PARA QUE A LOCATÁRIA, O ADMINISTRADOR JUDICIAL E OS SÓCIOS REMOVESSEM IMEDIATAMENTE OS BENS. DESCUMPRIMENTO POR LONGO PERÍODO. ÂNIMO DE ABANDONO VERIFICADO. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RESSARCITÓRIA, EM QUALQUER EXTENSÃO. RECONHECIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se o locador, ao retomar o imóvel locado no bojo de ação de despejo c.c cobrança de aluguéis, responsabiliza-se, em alguma extensão, pela deterioração e subtração dos maquinários ali deixados pela locatária, na qualidade de *"depositário"* - *ainda que a ele não tenha sido atribuído judicial e formalmente essa condição ou de qualquer forma anuído ou assumido essa função* -, considerada a moldura fática delineada na origem, em que se reconheceu, peremptoriamente, ter a locadora postulado, *de imediato e por diversas vezes*, a retirada de tais bens (com respaldo de decisões judiciais nesse sentido), bem como assentou a inércia da locatária e do próprio administrador judicial da massa falida, com contornos de *animus* de abandono.

2. A Lei do inquilinato não impõe ao locador, quando da retomada de seu imóvel - *em geral, em decorrência do cumprimento de ordem judicial no bojo da ação de despejo por falta de pagamento* - o *munus* de guardar em depósito os bens ali deixados pelo locatário. O § 1º do art. 65 da Lei n. 8.245/1991 restringe-se a preceituar que os *"móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado"*.

2.1 Em regra, findo o prazo assinalado para a desocupação (voluntária), o Oficial de Justiça, ao cumprir a ordem judicial de despejo, deverá, caso o locatário não queira retirar os seus bens que ali se encontram, entregá-los a um depositário público, existente na respectiva Comarca, ou a um depositário particular, *podendo* (e não *"devendo"*) ser, inclusive, o próprio locador, *desde que consinta com esse encargo*, hipótese em que será nomeado, nessa qualidade, no auto de despejo. Note-se que o assentimento do locador, para a assunção deste encargo público (*em auxílio ao Juízo*), é indispensável, devendo, inclusive, ser remunerado para tanto, cuja cobrança deve se dar no bojo dos próprios autos da ação de despejo.

3. Na hipótese dos autos, antes mesmo do cumprimento da ordem de despejo, a empresa locatária, que já se confessava devedora dos aluguéis, procedeu voluntariamente à devolução do imóvel consideravelmente depredado, comprometendo-se *"a reparar os danos sofridos ao imóvel durante o tempo de locação, de forma a devolver a coisa nas mesmas condições em que recebeu"*. Ao receber o imóvel, com os maquinários ali deixados pelo locatário, o locador não se declarou deles depositário, tampouco se comprometeu a promover a sua guarda.

3.1 Importante deixar consignado que, *no caso de entrega voluntária, não acompanhada por oficial de justiça*, caso o locador tivesse se mantido inerte, sem adotar nenhuma providência para que o locatário retirasse seus bens do imóvel locado, seria possível cogitar, *nessa situação hipotética*, uma concordância implícita de sua parte quanto à aceitação deste *munus* público, responsabilizando-se, nesse caso, pela guarda dos bens, sem prejuízo, naturalmente, de ser remunerado/compensado pelos prejuízos daí decorrentes nos próprios autos de despejo. Não foi essa, todavia, a postura adotada pela locadora.

4. Na espécie, desde o dia em que o imóvel foi retomado, o Juízo *a quo*, por provocação *instantânea* da locadora, proferiu reiteradas decisões determinando que a locatária, o administrador judicial e os sócios retirassem imediatamente os maquinários do imóvel, comandos judiciais que foram deliberadamente descumpridos, por mais de dois anos.

4.1 A partir do momento em que o Juiz determina que a locatária promova a retirada imediata dos seus bens do imóvel locado é fora de dúvidas incumbir-lhe a pronta remoção dos maquinários ali existentes, por sua conta, ou indicar um depositário público ou particular, a suas expensas, a esse fim, providências não levadas a efeito, como seria de rigor.

4.2 Com vistas a fazer cessar os prejuízos causados pela recorrida, consistentes na inviabilização da exploração econômica de seu imóvel por considerável tempo (*a essa altura, já tinha transcorrido mais de um ano e meio*), sem qualquer remuneração para tanto, o locador - *diante da absoluta inércia da locatária que insistia em não cumprir as decisões judiciais de retirada* - requereu fossem os bens direcionados a um depósito público, o que, embora deferido, restou inviabilizado por ausência de espaço físico. O locador, na sequência, ainda chegou a disponibilizar um outro imóvel para que os bens ficassem por seis meses (gratuitamente), mas o próprio locador refluíu da ideia a considerar o estado deplorável dos bens, por ação de terceiros, que ali restaram.

5. O *animus* de abandonar os bens, devidamente reconhecido no aresto recorrido, é absolutamente incompatível com a pretensão ressarcitória expendida em juízo, em qualquer extensão.

6. Nesse quadro, a responsabilização da locadora, em qualquer extensão, encerra intolerável iniquidade e manifesta malversação dos dispositivos legais indicados, o que não se pode conceber.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação indenizatória.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por Solidez Administração e Participação Ltda., com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Subjaz ao presente recurso especial ação de indenização promovida por Massa Falida de Jal Fundação e Usinagem de Alumínio Ltda. contra Solidez Administração e Participação Ltda., em que se pretende a condenação da ré "ao ressarcimento dos danos no patrimônio da massa falida, a saber, a perda de todas as máquinas que estavam no interior do imóvel de sua propriedade, levando em

consideração o estado que já se encontravam na época da retomada da posse pela Requerida" (e-STJ, fl. 15).

Para tanto, a demandante expôs, em sua exordial, os seguintes fatos (e-STJ, fls. 1-16):

Em março de 2003 as partes firmaram contrato de locação de imóvel de propriedade da Requerida, que perdurou até o encerramento das atividades da Requerente.

Em 21/05/14, a Requerida ingressou com MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO, autos n. 0009328-37.2014.8.16.0035, em razão do inadimplemento de alguns aluguéis, com a intenção de "garantir o pagamento de seus créditos com os únicos bens que a requerida possui no país, ou seja, o maquinário localizado no interior do imóvel da requerente".

O provimento liminar para arrestar as "máquinas e equipamentos que integram seu estabelecimento empresarial (...), quantos forem necessários para garantir a eficácia da obrigação principal que hoje está em R\$ 4.456.036,98" foi concedida em 23/05/2014 – mov. 13.

No entanto, tal decisão perdeu o objeto quando da transação firmada entre as partes em 10/06/2014 – mov. 25.

Paralelamente, a Requerida propôs Ação de Despejo, autos n. 0020340-48.2014.8.16.0035, em 10/10/2014.

Nesta ação, a Requerente informou o deferimento da Recuperação Judicial e pugnou pela suspensão da ordem de despejo, o que foi indeferida conforme mov. 65. Por outro lado, a Medida Cautelar de Arresto foi suspensa por ocasião da informação da RJ.

Em 14/09/2016 a Requerida informou nos autos de Despejo a entrega das chaves pela Requerente[...]

A desocupação do imóvel pela Requerente com a respectiva entrega das chaves caracterizou a posse direta do bem pela Requerida – proprietária do imóvel.

Nesta ocasião – mov. 123, a Requerida anexou nos autos Ata Notarial relatando a atual situação do imóvel, conforme algumas fotos abaixo:

[...]

Em 01/12/2017 a Requerida, ao manifestar-se sobre a informação do AJ à época sobre expedição de mandado de arrecadação e constatação dos bens da massa falida, nos autos da medida cautelar de arresto, curiosamente ressaltou, sem qualquer intimação nesse sentido, que seria possível que alguns dos equipamentos não fossem mais encontrados no local.

Em fevereiro de 2018, a Requerida apresentou nova Ata Notarial realizada em janeiro de 2018, demonstrando a atual situação do bem e dos maquinários.

Na ocasião, pode-se perceber uma considerável redução na quantidade de máquinas, e que, ao mesmo tempo, parecia o local ter sido limpo e/ou arrumado – o que com certeza não foi resultado dos "inúmeros saques" relatados pela Requerida em certa oportunidade.

Já em maio de 2018, quase dois anos após a retomada da posse direta do bem pela Requerida, nos autos de Despejo – mov. 265, a empresa disponibilizou "de imediato, de forma gratuita e pelo prazo de seis

meses, um imóvel de sua propriedade para a guarda dos maquinários”, vez que pretendia locar o barracão que se encontravam as máquinas da falida.

A remoção dos maquinários foi deferida, conforme mov. 270, mas não foi efetivada em razão do noticiado pelo ANDRÉ PASQUALI BOEIRA em mov. 298.

O sócio da falida juntou Auto de Constatação após cumprimento de mandado em 19/11/2018 por Oficial de Justiça nos autos da falência, que dispôs o seguinte:

[...]

Por fim, em 30/07/2019, a Requerida juntou novas fotos da situação do barracão nos autos da falência, demonstrando a inexistência de todas as máquinas que anteriormente ali se encontravam, novamente, sob o mesmo argumento de que foram “saqueadas”, conforme abaixo:

[...]

Diante do exposto, considerando (i) o estado das máquinas na data de entrega das chaves do imóvel ao proprietário, ora Requerida, (ii) o estado das máquinas após três anos da retomada da posse direta do bem pela Requerida, (iii) o conhecimento da Requerida da ocorrência de furtos no barracão, (iv) a inércia da Requerida em promover a segurança do local e dos bens que estavam em sua posse, e, por fim, (v) a existência de habitação no local, serve a presente para obter condenação da parte Ré ao ressarcimento dos danos sofridos pela Massa Falida.

Solidez Administração e Participação Ltda., em sua peça contestatória (e-STJ, fls. 112/140), infirmou integralmente a pretensão posta na exordial.

Em primeira instância, a pretensão foi julgada parcialmente procedente para acolher o pedido de condenação ao pagamento dos danos causados à Massa Falida, na proporção de 50% (cinquenta por cento) do valor do maquinário existente no imóvel quando da devolução das chaves pela empresa falida (14.09.2016), de acordo com a ata notarial juntada aos movs. 1.3/1.5, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

A essa conclusão, o Juízo *a quo* reconheceu, em resumo, que, ainda que a requerida não tenha sido declarada depositária dos bens quando da saída da empresa falida do imóvel, o locador se torna depositário, responsável pela guarda dos bens deixados pelo locatário, nos termos do art. 652 do Código Civil. Reconheceu S. Exa, ainda, a desídia do administrador judicial ao não retirar os bens da Massa Falida que estavam no imóvel da requerida em um prazo razoável (*o decreto falencial deu-se em 12.1.2017 e a constatação de que as máquinas sumiram deu-se apenas em 19.11.2018, portanto, quase dois anos depois*), o que ensejou a condenação da requerida na proporção de metade dos prejuízos a serem verificados em liquidação.

É o que se verifica do seguinte excerto da fundamentação contida na

sentença (e-STJ, fls. 474-475):

Ainda que a requerida não tenha sido declarada efetivamente depositária dos bens quando da saída da empresa falida do imóvel, resta claro que o locador se torna depositário dos bens deixados pelo locatário, atraindo para si o dever de guarda, bem como de ressarcir eventuais prejuízos causados, na forma prevista no art. 652 do Código Civil: [...]

Sendo assim, no caso em tela, resta evidente que a requerida, na qualidade de locadora, tem a obrigação de indenizar os bens extraviados, que estavam no imóvel quando da devolução das chaves pela empresa falida, vez que lhe incumbia o dever de guarda de todo o maquinário, até ulterior determinação judicial para retirada destes.

Por outro lado, como bem salientado pelo Ministério Público, resta clara a desídia por parte do ex-auxiliar do Juízo ao não retirar os bens da Massa Falida que estavam no imóvel da requerida em um prazo razoável. A recuperação judicial foi convolada em falência em 12.01.2017 e a constatação de que as máquinas haviam 'sumido' (ficando só as sucatas, de acordo com a certidão do oficial de justiça) ocorreu em 19.11.2018, ou seja, quase dois anos depois).

Contudo, uma vez que a presente ação foi ajuizada apenas em face da empresa proprietária do imóvel, me detenho a analisar sua responsabilidade de indenização pelos danos causados à Massa Falida.

Neste sentido, entendo que assiste razão ao Ministério Público ao requerer que a requerida seja responsabilizada por 50% (cinquenta por cento) dos bens deixados pela devedora no imóvel, os quais foram confiados à sua guarda e não foram restituídos, devendo tal valor ser fixado por arbitramento em sede de liquidação de sentença.

Em contrariedade à sentença, ambas as partes interpuseram recurso de apelação.

O Ministério Público do Estado de São Paulo ofertou parecer pelo provimento do apelo interposto por Solidez Administração e Participação Ltda. e pelo não provimento da insurgência recursal manejada pela Massa Falida de Jal Fundição e Usinagem de Alumínio Ltda., sintetizado pela seguinte ementa (e-STJ, fl. 550):

APELAÇÃO CÍVEL (1). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. MASSA FALIDA. BENS DA LOCATÁRIA DEIXADOS NO IMÓVEL LOCADO. CONSTATAÇÃO DE QUE A REQUERIDA INFORMOU, POR DIVERSAS VEZES, QUE RETIRASSEM AS MÁQUINAS DA MASSA FALIDA, ANTE O ARROMBAMENTO DO IMÓVEL. PRONUNCIAMENTO PELO PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL ADESIVA (2). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. INSURGÊNCIA QUANTO À FIXAÇÃO DESPROPORCIONAL DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. INOCORRÊNCIA. PRONUNCIAMENTO PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná negou provimento ao apelo da demandada Solidez Administração e Participação Ltda.; e conferiu parcial provimento ao recurso interposto por Jal Fundação e Usinagem de Alumínio Ltda., com a adequação na condenação dos honorários advocatícios sucumbenciais (*honorários sucumbenciais, estabelecidos em 15% (quinze por cento) do valor da causa, devem ser pagos pelas partes, sendo 30% (trinta por cento) da autora, ora apelante e, 70% (setenta por cento), da requerida, ora apelada*), nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 568-569):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO. FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. MEDIDA CAUTELAR DEFERIDA EM AÇÃO DE DESPEJO.

APELO Nº 1, DO RÉU. RECEBIMENTO DO IMÓVEL COMMAQUINÁRIOS. ENTREGA DE CHAVES. DEPOSITÁRIO NECESSÁRIO. DEVER DE GUARDA. RETIRADA DOS BENS NÃO DEFERIDA JUDICIALMENTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 647 E ART. 652 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ART. 65, § 1º, DA LEI Nº. 8.245/91. PERECIMENTO. NEGLIGÊNCIA EVIDENCIADA. INDENIZAÇÃO POR PREJUÍZOS CAUSADOS. PRECEDENTES DESTA CORTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

APELO Nº 2, DO AUTOR: RECURSO ADESIVO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA PARCIAL. CONDENAÇÃO. EXEGESE DO ART. 86 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES DESTA CORTE. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. O depositário - que pode ser o exequente, o executado, terceiro ou depositário público - é obrigado a ter, na guarda e conservação da coisa depositada, o cuidado e diligência que costuma ter com o que lhe pertence. Se descumprir tal encargo, responde pelos danos daí advindos, tanto por ato doloso como culposos. (TJPR - 16ª C. Cível - AI - 1705025-2 - Região Metropolitana de Maringá - Foro Central de Maringá - Rel.: DESEMBARGADOR LUIZ FERNANDO TOMASIKEPPEN - Unânime - J. 11.10.2017).

II. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. (Art. 86 do Código de Processo Civil).

APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

Opostos embargos de declaração, estes foram parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes (e-STJ, fls. 647-648).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 662-683), Solidez Administração e Participação Ltda. aponta a violação dos arts. 65, § 1º, da Lei n. 8.245/1991; e 1.275, III, do Código Civil, além de dissenso jurisprudencial.

Nas razões recursais, sustenta, em resumo, que o Tribunal de origem, embora tenha reconhecido, expressamente, que a ora recorrente não foi declarado

depositário, na qualidade de locador do imóvel em questão, ainda assim conferiu-lhe o *munus* de depositário necessário dos bens lá abandonados; a despeito de ter reconhecido o *animus* de abandono em relação aos bens deixados pelo locatário, *ainda assim* compreendeu que lhe incumbiria guardar os bens, como se seus fossem, e os entregar ao depositário público em caso de inércia do inquilino em retirá-los.

Destaca trechos do acórdão recorrido que registra as diversas tentativas e postulações para que a parte adversa retirasse os maquinários do local, causando-lhe, inclusive, indiscutíveis prejuízos; a inércia da locatária e do administrador judicial da Massa falida, em promover a retirada de seus bens; as datas que evidenciam o tempo transcorrido e ratificam o abandono.

Defende que, "configurado o *animus* de abandono, tem-se que, conforme prevê o art. 1.275, III, do Código Civil, perda da propriedade, sendo desarrazoado que locadora/recorrente seja condenada a indenizar os bens cuja propriedade a locatária não teve interesse em preservar" (e-STJ, fl. 673). Assevera que a "recorrida foi intimada diversas vezes para providenciar a retirada, impedindo a Recorrente de lucrar com o aluguel do imóvel para outras empresas (aluguel de mais de R\$ 80.000,00 mensais!!!) e, ainda, pretende lucrar com sua inércia em detrimento da Locadora, que empenhou várias tentativas para que o maquinário fosse retirado do local!! (registra-se que a intenção dolosa da Locatária não integra a causa de pedir das razões recursais e está sendo mencionada apenas a título de esclarecimento)" - e-STJ, fls. 673-674.

Entende não ser "razoável que a Locatária permaneça na cômoda posição de total inércia enquanto o Locador seja obrigado a arcar com despesas de segurança armada (imóvel com mais de 40 mil metros quadrados) e manutenção do maquinário de terceiro" (e-STJ, fl. 674), por mais de 2 (dois) anos, sem qualquer conduta ativa da locatária para resguardar seus bens.

Anota que o acórdão recorrido destaca, inclusive, que a locatária falida não tinha condições financeiras de arcar com as despesas de manutenção do maquinário. Conclui, no ponto, ser "incontroversa a desídia da Recorrida / Locatária que abandonou os seus bens no imóvel locado e, após 4 meses da entrega das chaves, em mora em mais de um milhão de reais em alugueres, foi decretada a sua falência" (e-STJ, fl. 675).

Ressalta, por fim, que "a previsão do art. 65, § 1º da Lei 8245/91 sequer tem aplicabilidade no caso concreto, na medida em que 'não se pode impor ao locador um singular, senão esdrúxulo, depósito legal, estranho ao ordenamento vigente, marcado pela pretendida dispensa abusiva do consentimento do depositário, em que se decidiu converter o locador do imóvel' (STJ -EDcl no REsp: 254949 SP 2000/0035511-9,

Relator: Ministro HAMILTON CARVALHIDO, Data de Julgamento: 06/04/2004, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJ 21/06/2004 p. 262)" - e-STJ, fl. 682.

A recorrida apresentou contrarrazões às fls. 708-718 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se o locador, ao retomar o imóvel locado no bojo de ação de despejo c.c cobrança de aluguéis, responsabiliza-se, em alguma extensão, pela deterioração e subtração dos maquinários ali deixados pela locatária na qualidade de *"depositário necessário"* - *ainda que a ele não tenha sido atribuído judicial e formalmente essa condição ou de qualquer forma anuído ou assumido essa função* -, considerada a moldura fática delineada na origem, em que se reconheceu, peremptoriamente, ter o locador postulado, *de imediato e por diversas vezes*, a retirada de tais bens (*com respaldo de decisões judiciais nesse sentido*), bem como assentou a inércia da locatária e do próprio administrador judicial da massa falida, com contornos de *animus* de abandono.

Para o adequado deslinde da questão, apresenta-se relevante bem delinear resumidamente, a cronologia dos fatos processuais (*devidamente descritos no acórdão recorrido*), a fim de bem evidenciar o modo como o locador retomou o imóvel, as providências levadas a efeito para que o locatário retirasse os maquinários ali deixados, as determinações judiciais exaradas a esse fim e a postura adotada pela locatária e pelo administrador judicial, para, então, examinar o tratamento ofertado pela lei do inquilinato à figura do *depositário*, bem como as consequências legais decorrentes do abandono pelo locatário.

Extraí-se dos autos que, *no bojo de ação de despejo c.c promovida pela ora recorrente Solidez contra Jal Fundação e Usinagem (sucessora de Brabant Alucast do Brasil Ltda.)*, após duas tentativas de composição (a última, datada de 21.1.2015, em que a ré se confessava devedora do valor de R\$ 963.779,11), a locatária promoveu, **em 14.9.2016**, voluntariamente a devolução do imóvel em que desenvolvia sua atividade empresarial à proprietária com a correlata expedição de recibo de entrega das chaves, em que se comprometeu *"a reparar os danos sofridos ao imóvel durante o tempo de locação, de forma a devolver a coisa nas mesmas condições em que recebeu"* (e-STJ, fl. 87).

Na mesma data (**em 14.9.2016**), diante da desocupação voluntária do imóvel pela locatária Jal, Solidez requereu a desistência dos atos de desocupação, sem

prejuízo da continuidade da cobrança dos valores devidos a título de aluguel (e-STJ, fls. 85-86).

Ainda no dia 14.9.2016, Solidez, além de informar ao Juízo que a locatária devolveu o imóvel completamente depredado, assinalou que ré não efetuou a retirada completa de seus maquinários (*descritos na escritura pública de ata notarial - e-STJ, fls. 272-287*), **razão pela qual requereu a intimação do Sr. Administrador Judicial, para que procedesse a retirada imediata dos referidos maquinários, evitando assim novos prejuízos ao Autor** (e-STJ, fls. 179-180).

Da aludida ata notarial juntada na oportunidade, constou (e-STJ, fl. 272):

Que em data de 14/09/2016 às 11h35min em diligência a empresa JAL FUNDIÇÃO E USINAGEM com sede na Rodovia Br 376, 20091, Km 622, São Marcos desta Comarca, constatei que houve generalizada depredação dos escritórios e parte de máquinas da referida empresa, com todos os vidros da fachada dos escritórios e refeitórios destruídos e parte do piso elevado dos escritórios também destruídos, teto parcialmente destruídos, inúmeros aparelhos de ar condicionados destruídos e espalhados pelo pátio, constatei ainda na casa de força a destruição total de 02 transformadores elétricos grandes, conforme imagens abaixo:
[...]

Em 26.9.2016, o Juízo a quo deferiu o pedido, determinando a intimação do administrador judicial de Jal Fundação e Usinagem para promover a imediata retirada dos maquinários, nos seguintes termos:

Vistos.

Defiro o pedido de mov. 123.1. Intime-se o sr. administrador judicial para que proceda a retirada dos maquinários de propriedade da ré, no prazo de 15 dias.

Após, manifeste-se a exequente acerca do interesse no prosseguimento do feito em relação aos demais créditos.

Se nada mais for requerido, arquivem-se os autos. Intimações e diligências necessárias.

O administrador judicial informou ao Juízo que não possuía lugar adequado para a guarda dos bens, razão pela qual requereu a permanência dos bens no imóvel da autora da ação (e-STJ, fl. 233).

O Juízo da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais/PR, **em 16.12.2016**, indeferiu o pleito, reiterando a necessidade de imediata retirada dos maquinários no imóvel da Solidez, reconhecendo, inclusive, não se afigurar possível impor à proprietária do imóvel enormes prejuízos, impossibilitando de explorá-lo economicamente. **Determinou-se, uma vez mais, a intimação, agora dos sócios da**

empresa ré, para que procedessem a imediata retirada dos bens.

É o que, claramente, se extrai da decisão proferida pelo Juízo *a quo* (e-STJ, fl. 233):

Vistos,

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança, na qual as partes entabularam acordo, efetivando, a ré, a entrega das chaves.

Após, a exequente atravessou petição informando que a ré deixou de retirar todo o seu maquinário do imóvel.

Intimado o administrador judicial para retirada dos bens, o mesmo alegou não possuir local adequado para a guarda dos maquinários e sustentou que a solução mais plausível seria o aguardo da decretação de falência da empresa, com a posterior arrecadação dos bens.

Contudo, entendo que não assiste razão ao sr. administrador judicial, posto que esperar pela decretação de falência da empresa ré, arrecadação, avaliação e posterior venda dos bens, ensejaria enormes prejuízos a exequente, posto que ficaria impossibilitada de usar, gozar e dispor plenamente do imóvel de sua propriedade.

Desse modo, intimem-se os sócios da empresa ré para que procedam a imediata retirada e guarda dos maquinários, devendo, ainda, informar a este juízo o local do depósito. Intimações e diligências necessárias

Em 5.9.2017, o Sr. André Pasqualini Boeira (sócio da recorrida) informou nos autos (da ação de despejo) a prolação de sentença que convolou a recuperação judicial da sociedade empresária Jal Fundição e Usinagem de Alumínio Ltda. em falência e requereu a intimação do Administrador Judicial para que, *após a lacração e arrecadação dos bens da sociedade falida*, procedesse à retirada e guarda dos maquinários do imóvel objeto da ação, informando, ainda, ao Juízo, o local do depósito (e-STJ, fls. 239-241).

Em 4.10.2017, considerada a manifestação do sócio (*que atribuiu ao administrador judicial a obrigação de retirar os bens*), e a anterior inércia do administrador judicial, Solidez reiterou seu pedido de retirada dos bens, inclusive, com requerimento de fixação de multa a ser arbitrada pelo Juízo (e-STJ, fls. 177-178).

Em 30.11.2017, o Juízo determinou a intimação do sr. administrador judicial, conforme requerido no mov. 214.1 [o qual, justamente, determinou a retirada dos bens pelo administrador judicial].

Em 8.12.2017, o Administrador Judicial da massa falida peticionou nos autos aduzindo que a sociedade falida teria, na verdade, feito a entrega das chaves do imóvel ao Locador para que este se comprometesse pela guarda e conservação dos bens da massa, ocasião em que esclareceu estar aguardando a expedição de mandado de

constatação e arrecadação de bens da Massa Falida, para que possa ser cumprido em companhia do Oficial de Justiça (e-STJ, fl. 242).

Em 1.2.2018, Solidez juntou nos autos do processo falimentar novo boletim de ocorrência (e-STJ, fls. 199-214) e ata notarial, datada de janeiro de 2018 (e-STJ, fls. 199-214), dando conta de quatro arrombamentos no seu imóvel e o furto de bens ali constantes, e requereu, também ali, perante o Juízo universal da falência, a arrecadação e remoção dos bens da devedora, mormente aqueles localizados no imóvel de sua propriedade (e-STJ, fls. 175-176).

Segundo se extrai dos autos (e-STJ, fls. 573 e 234), na mesma data (em 1.2.2018), Solidez também informou tais fatos ao Juízo da ação de despejo e requereu fossem os bens entregues a depositário público, o que, embora deferido, foi por este informado não possuir *"local e espaço físico adequado para acomodar e guarda com segurança os equipamentos de grande dimensões indicados"* (e-STJ, fl. 237).

Em maio de 2018, a Solidez chegou a disponibilizar, nos autos de despejo (n. 0020340- 48.2014.8.16.0035), um imóvel de sua propriedade (*de forma gratuita e pelo prazo de 6 meses*) para a guarda dos maquinários, uma vez que tinha a pretensão de voltar a explorar economicamente seu imóvel (e-STJ, fls. 173-174). Contudo, tal remoção, embora deferida pelo Juízo (e-STJ, fl. 181), não foi realizada diante das informações trazidas pelo sócio da falida, André Pasquiali Boeria e posteriormente constatadas pelo Oficial de Justiça, no cumprimento do mandado de constatação, em **19.11.2018**, dando conta, em resumo, do precário estado dos maquinários ali encontrados, o que inviabilizaria a adoção da medida, segundo reconhecido pela própria Solidez (e-STJ, fls. 573-574).

Em abril de 2019, Solidez pugnou pela aplicação de multa por litigância de má-fé à Massa Falida de Jal Fundição em razão de imputar, *maliciosamente*, seja nos autos da ação de despejo, seja nos autos da falência, a responsabilidade pela guarda dos bens ali deixados e pelas depredações e subtrações ali ocorridas, todas noticiadas nos autos e comunicadas à autoridade policial (e-STJ, fls. 215-216).

Em 29.7.2019, Solidez noticiou nos autos nova invasão, depredação e subtração de bens, com a juntada do correlato boletim de ocorrência (e-STJ, fls. 217-222).

Nesse quadro fático, as instâncias ordinárias entenderam por bem atribuir a responsabilidade à locadora, Solidez Administradora e Participação Ltda., pelos prejuízos suportados pela então locadora Jal fundição e Usinagem de Alumínio Ltda., na extensão de 50%, pela deterioração e perdimento dos maquinários ali deixados,

basicamente porque, ao retomar o imóvel locado, teria assumido a condição de depositário necessário do maquinários ali constantes, incumbindo-lhe, assim, o dever de restituir quando exigido. A redução da reparação decorreu em virtude da inércia da locatária (culpa concorrente), que, embora instada a retirar seus bens, por reiteradas vezes, não atendeu ao comando judicial, com contornos de ânimo de abandono.

É o que, claramente, se extrai do seguinte excerto do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 568-582):

Com efeito, resta evidenciado que quando da entrega das chaves do imóvel pela empresa falida à requerida, ora apelante, o maquinário desta se encontrava dentro do barracão.

A corroborar tal fato, os depoimentos dos informantes ouvidos na audiência de instrução, atestando a existência do maquinário no local. Ressalte-se, então, que a ata notarial feita à época, as alegações dos próprios litigantes e os depoimentos dos informantes tornam incontroversa a existência de alguns bens da empresa falida no imóvel da recorrente quando da entrega da chave do imóvel.

Pois bem.

Ao regular o depósito, o art. 647 do Código Civil disciplina:

Art. 647. É depósito necessário:

I - o que se faz em desempenho de obrigação legal;

II - o que se efetua por ocasião de alguma calamidade, como o incêndio, a inundação, o naufrágio ou o saque.

Observe-se que embora o apelante não tenha sido declarado efetivamente depositário, na qualidade de locador do imóvel em questão, ao reavê-lo em ação de despejo através de decisão judicial, tornou-se depositário necessário dos bens, pois, recebeu as chaves do barracão que continha os maquinários da empresa, na data de 14.09.2016.

O art. 652 do Código Civil traz em sua redação:

Art. 652. Seja o depósito voluntário ou necessário, o depositário que não o restituir quando exigido será compelido a fazê-lo mediante prisão não excedente a um ano, e ressarcir os prejuízos.

A lei de locações, Lei nº. 8.245/91, igualmente regula a condição do depósito nos casos de devolução de imóvel:

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

Ainda, em que pese o recorrente tenha efetivamente demonstrado que por diversas vezes postulou a retirada dos maquinários do local, até mesmo por lhe causarem prejuízo ao inviabilizar a locação do barracão à terceiros, é fato que o apelante não logrou êxito em seu intento de retirar os objetos do local.

Vale dizer que do exame da ação de despejo nº 0020340-48.2014.8.16.0035 (mov. 26.1), verifica-se que no mov. 122.1 - 14/09/2016, o locador prestou a informação de que as chaves do imóvel foram entregues em 14/09/2016.

Na mesma petição, o autor optou por desistir da ação de despejo “Em razão do exposto, a parte autora desiste dos atos de despejo, informando que futuramente se manifestará” a respeito dos demais créditos a quem tem direito.

este modo, como o locatário aceitou a entrega das chaves, em que pese ciente de o maquinário do inquilino ainda guarnecia as instalações do imóvel, bem como, desistiu da ação de despejo, tal circunstância reforça a incidência do artigo 65, § 1º, da Lei do Inquilinato e a consequente caracterização do recorrente como depositário.

No caso discutido observa-se que após a comunicação da entrega das chaves o locador requereu ao juiz a retirada do maquinário (mov. 123 – 19/09/2016), o que restou deferido (mov. 126 e 124), contudo, constatou-se a inércia do locatário em proceder a retirada das máquinas, que justificou “o maquinário em questão, é de grande monta conforme evidenciam os fatos constantes da ata notarial anexa (mov. 123.1) e, se retirado do imóvel, além do elevado custo para tanto, não existe local disponível para a sua guarda”.

[...]

Note-se, ainda que se pudesse falar em *animus* de abandono em relação aos bens deixados pelo locatário, o maquinário não passa a integrar o patrimônio do locador, devendo este guardar os bens, como se seus fossem, e os entregar ao depositário público em caso de inércia do inquilino em retirá-los, ou, ainda, requerer autorização judicial para venda, o que não foi realizado.

Todavia, conforme se demonstrará pontualmente, o entendimento de que o locador, ao retomar seu imóvel - *no caso, por entrega voluntária do locatário* -, tornar-se-ia, ***implícita e automaticamente***, *depositário necessário* dos bens ali deixados, não encontra respaldo nos dispositivos legais invocados (*art. 65, § 1º, da Lei do inquilinato c.c art. 647 do Código Civil*), sobretudo na hipótese em que há, de sua parte, pronta e expressa recusa em assumir tal encargo e decisão judicial, corroborando esta postura, que determina ao locatário promover a imediata retirada dos bens do imóvel locado.

Nos termos do inciso I do art. 647 do Código Civil, o depósito necessário é aquele que se faz no desempenho de uma obrigação legal. Ou seja, a qualidade de depositário decorre da imposição, **por lei**, da obrigação de atuar com diligência na guarda e na conservação de bens que lhe são confiados, sob pena de responsabilização.

A esse propósito, é importante observar que a Lei do inquilinato não impõe ao locador, quando da retomada de seu imóvel - *em geral, em decorrência do cumprimento de ordem judicial no bojo da ação de despejo por falta de pagamento* - o *munus* de guardar em depósito os bens ali deixados pelo locatário.

O § 1º do art. 65 da Lei n. 8.245/1991 restringe-se a preceituar que os *"móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado"*.

Em regra, findo o prazo assinalado para a desocupação (voluntária), o Oficial de Justiça, ao cumprir a ordem judicial de despejo, deverá, caso o locatário não queira retirar os seus bens que ali se encontram, entregá-los a um depositário público, existente na respectiva Comarca, ou a um depositário particular, **podendo (e não "devendo")** ser, inclusive, o próprio locador, **desde que consinta com esse encargo**, hipótese em que será nomeado, nessa qualidade, no auto de despejo.

Note-se que o assentimento do locador para a assunção deste encargo público (em auxílio ao Juízo) é indispensável, devendo, inclusive, ser remunerado para tanto, cuja cobrança deve se dar no bojo dos próprios autos da ação de despejo.

Nesse sentido, cita-se especializada doutrina que, ao comentar o § 1º do art. 65 da Lei n. 8.245/1991, bem evidencia que o locador não é necessariamente o depositário dos bens deixados pelo locatário, não se cuidando, portanto, de hipótese de depósito necessário (decorrente de lei), mas sim de depósito judicial (por determinação do juiz); e, caso seja ele (o locador) indicado no ato, sua concordância é indispensável para assumir este encargo, devendo, inclusive, ser remunerado pelo desempenho desta função:

Com o término desse prazo, contado da data daquela notificação, não havendo desocupação voluntária, efetuar-se-á o despejo por meio de oficiais de justiça, utilizando-se a força pública, chamando-se a polícia civil ou militar, se necessário for.

Se o inquilino despejado não quiser retirar os móveis, utensílios ou pertencas do prédio, os oficiais de justiça entregá-los-ão à guarda ou custódia de depositário judicial da Comarca onde o imóvel se situa, se houver, ou de depositário particular, que poderá ser o próprio retomante, desde que nomeado no auto do despejo pelos oficiais de justiça e tenha consentido na indicação (RT, 484:ç151).

Mas, na prática, o próprio locador-retomante os removerá e constituir-se-á depositário, até que o locatário os reclame.

O depositário perceberá a título de remuneração uma quantia fixada pelo magistrado, atendendo a situação dos bens, ao tempo de serviço e às dificuldades de sua execução (CPC, art. 149). O depositário terá direito

de receber o que despendeu no exercício da guarda, mas deverá responder pelos danos que dolosa ou culposamente vier a causar, podendo perde, inclusive, a remuneração que lhe for arbitrada (Diniz, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 13ª Edição. São Paulo. Editora Saraiva. 2014. p. 322)

Os imóveis e utensílios, compulsoriamente retirados do imóvel despejando, serão confiados à guarda do depositário público, onde houver, ou de quem determinar o juízo. Poderá, entretanto, o réu retirá-los, por sua conta e risco, levando-os para onde melhor lhe aprouver. Removidos os móveis e entregues ao depositário, fará o oficial relação minuciosa de tudo o que se retirou do imóvel, aludindo, inclusive, ainda que sucintamente, ao seu estado. Da entrega, lavrará o depositário o competente recibo.

[...]

É obrigação do depositário guardar e conservar os bens, como se seus fossem, devolvendo-os no estado em que os recebeu, sob pena de responder pela perda ou deterioração, se decorrentes de culpa sua. Nada indenizará, como é óbvio, se o dano decorrer do fortuito, ou fato a ele imputável.

[...]

Uma terrível dificuldade prática ocorre, principalmente na Comarca do Rio de Janeiro, mas certamente em muitas outras, quando não mais se encontra espaço disponível nos depósitos públicos para o recolhimento dos bens que foram objeto de despejo. Há casos em que se protela a execução durante meses, ate que se consiga a autorização para a remoção, o que traz insuportável prejuízo para o locador.

Nesses casos, vai se tornando frequente que se disponha o autor a ser o depositário, assumindo a responsabilidade daí decorrente, o que é sempre um risco (Souza. Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo. 14ª Edição. Rio de Janeiro: Forense. 2023. p. 314-315

Na hipótese dos autos, conforme detalhadamente demonstrado, antes mesmo do cumprimento da ordem de despejo, a empresa locatária, que já se confessava devedora dos aluguéis (*no importe de R\$ 963.779,11 - novecentos e sessenta e três mil, setecentos e setenta e nove reais e onze centavos*), procedeu voluntariamente à devolução do imóvel consideravelmente depredado, comprometendo-se *"a reparar os danos sofridos ao imóvel durante o tempo de locação, de forma a devolver a coisa nas mesmas condições em que recebeu"* (e-STJ, fl. 87).

Ao receber o imóvel, com os maquinários ali deixados pelo locatário, o locador não se declarou deles depositário, tampouco se comprometeu a promover a sua guarda.

Importante deixar consignado que, *no caso de entrega voluntária, não acompanhada por oficial de justiça*, caso o locador tivesse se mantido inerte, sem

adotar nenhuma providência para que o locatário retirasse seus bens do imóvel locado, seria possível cogitar, nessa situação hipotética, uma concordância implícita de sua parte quanto à aceitação deste *munus* público, responsabilizando-se, nesse caso, pela guarda dos bens, sem prejuízo, naturalmente, de ser remunerado/compensado pelos prejuízos daí decorrentes nos próprios autos de despejo.

Não foi essa, todavia, a postura adotada pelo locador.

O locador, ao retomar o imóvel, **no mesmo dia em que lhe foi entregue as chaves**, requereu ao Juízo que determinasse à locatária a imediata retirada de seus maquinários, **o que foi prontamente deferido.**

É dizer, desde o dia em que o imóvel foi retomado, o Juízo *a quo*, por provocação *instantânea* da locadora, proferiu reiteradas decisões determinando que a locatária, o administrador judicial e os sócios retirassem imediatamente os maquinários do imóvel, comandos judiciais que foram deliberadamente descumpridos, por mais de dois anos.

A partir do momento em que o Juiz determina que a locatária promova a retirada dos seus bens do imóvel locado é fora de dúvidas incumbir-lhe a pronta remoção dos maquinários ali existentes, por sua conta, ou indicar um depositário público ou particular, às suas expensas, a esse fim, providências não levadas a efeito, como seria de rigor.

Com vistas a fazer cessar os prejuízos causados pela recorrida, consistentes não apenas nos débitos locatícios confessados e na devolução de um imóvel consideravelmente depredado, mas também na inviabilização da exploração econômica de seu imóvel por considerável tempo (*a essa altura, já tinha transcorrido mais de um ano e meio*), sem qualquer remuneração para tanto, a locadora - *diante da absoluta inércia da locatária que insistia em não cumprir as decisões judiciais de retirada* - requereu fossem os bens direcionados a um depósito público, o que, embora deferido, restou inviabilizado por ausência de espaço físico (certidão expedida pelo depositário público fl. 237 - e-STJ). O locador, na sequência, ainda chegou a disponibilizar um outro imóvel para que os bens ficassem por lá seis meses (gratuitamente), mas o próprio locador refluíu da ideia a considerar o estado deplorável dos bens, por ação de terceiros, que ali restaram (e-STJ, fls. 573-574).

O acórdão chega a fazer confusão sobre tais fatos (*invertendo-os, como se o locador tivesse obstado o depósito público*), o que não altera a conclusão inequívoca de que seria do locatário, e não do locador, por ordem judicial, a obrigação de tomar as providências necessárias para que os bens fossem removidos do imóvel locado ou encaminhados para um depositário particular, às suas expensas

(ante a impossibilidade do depósito público).

Como se constata, a Solidez não foi nomeada depositária (judicial) dos bens deixados pela locatária, tampouco se extrai, de seu comportamento, nenhum assentimento com a assunção deste encargo, não lhe sendo exigível qualquer reparação pelos danos perpetrados por terceiros.

Bem de ver, ainda, que o Tribunal de origem também não conferiu tratamento legal adequado ao manter a responsabilidade parcial do locador, a despeito de reconhecer a inequívoca intenção do locatário de ali abandonar os seus bens, por considerável espaço de tempo (por mais de dois anos).

Isso porque o *animus* de abandonar os bens, devidamente reconhecido no aresto recorrido, é absolutamente incompatível com a pretensão ressarcitória expendida em juízo, em qualquer extensão.

Sobre o destino dos bens abandonados, pondera o Ministro Sidney Beneti em comentário ao dispositivo em comento: *A situação na prática, muitas vezes de difícil solução, encontra as mais criativas soluções operacionais, inclusive a doação de bens abandonados com ânimo definitivo e por longo tempo a entidades de benemerência (ut Locação Ponto a Ponto: Comentários à Lei 8.145/91. Coordenação Jaques Bushatsky e Rubens Carmo Elias Filho. São Paulo: Editora Iasp, 2020. p. 567)*

Seja qual for o destino, de todo descabido cogitar-se em ressarcimento ao locatário dos bens que foram, por ele, intencionalmente abandonados por longo período no imóvel locado e retomado pelo proprietário.

De acordo com o desfecho dado à causa pelas instâncias ordinárias, passa a ser credor o locatário que: *i)* com seu inadimplemento, impôs ao locador consideráveis prejuízos atinentes aos débitos locatícios que se protraíram no tempo (a serem, quando muito, parcialmente recuperados num processo falimentar); *ii)* devolve o imóvel ao locador consideravelmente depredado, sem a prometida reparação; *iii)* com sua inércia e recalcitrância em dar cumprimento às ordens judiciais, deixa de retirar seu maquinário, impedindo o locador de explorá-lo economicamente por considerável tempo (mais de dois anos), sem qualquer remuneração para tanto.

Nesse quadro, a responsabilização do locador, em qualquer extensão, encerra intolerável iniquidade e manifesta malversação dos dispositivos legais indicados, o que não se pode conceber.

Em arremate, na esteira dos fundamentos acima delineados, dou provimento ao recurso especial de Solidez Administração e Participações Ltda para julgar

improcedente a ação de indenização, devendo a demandante arcar integralmente com os ônus sucumbenciais, nos moldes fixados na origem.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0235389-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.084.048 / PR

Números Origem: 00093283720148160035 00095437620158160035 00152199820198160185
001521998201981601851 001521998201981601852 00203404820148160035
10530652520168260100 152199820198160185 1521998201981601851
1521998201981601852 203404820148160035 93283720148160035
95437620158160035

PAUTA: 24/09/2024

JULGADO: 24/09/2024

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SOLIDEZ ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
OUTRO NOME : SOLIDEZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS : CARLYLE POPP - PR015356
MIGUEL DUNSHEE DE ABRANCHES FIOD - DF023589
KLEBER FRANCISCO ALVES - PR059044
DANIEL LOPES AMARAL - DF070597
RECORRIDO : JAL FUNDICAO E USINAGEM DE ALUMINIO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : ATILA SAUNER POSSE - PR035249
THAÍSA GARBUIO POSSE - PR077825

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. MIGUEL DUNSHEE DE ABRANCHES FIOD, pela parte RECORRENTE: SOLIDEZ ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

C5422255188189183881@ 2023/0235389-3 - REsp 2084048