



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2462038 - SP (2023/0342061-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ASTRO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA
AGRAVANTE : JOAO MOTTA FILHO
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS FUZARO JUNIOR - SP297510
JULIANA BRITTO DE CARVALHO CALEGARI - SP233890
AGRAVADO : ATER VP COMERCIO DE IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : ATER VP- EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO : PEDRO CASTIGLIONI
ADVOGADOS : VINICIUS DOS SANTOS GUERRA - SP299753
DENIS MEDEIROS DA SILVA - SP332155

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO DO IMÓVEL COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS SEM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS. RESPONSABILIDADE PELO RESSARCIMENTO DA DIFERENÇA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu ser incontroversa a irregular locação do imóvel por ato unilateral do réu, sem a concordância, portanto, dos demais condôminos, situação que violaria as regras gerais do condomínio, sendo aplicável ao caso o art. 1.319 do Código Civil que dispõe: *“Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.”*

2. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de março de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2462038 - SP (2023/0342061-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ASTRO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA**
AGRAVANTE : **JOAO MOTTA FILHO**
ADVOGADOS : **ANTONIO CARLOS FUZARO JUNIOR - SP297510**
 JULIANA BRITTO DE CARVALHO CALEGARI - SP233890
AGRAVADO : **ATER VP COMERCIO DE IMOVEIS LTDA**
AGRAVADO : **ATER VP- EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**
AGRAVADO : **PEDRO CASTIGLIONI**
ADVOGADOS : **VINICIUS DOS SANTOS GUERRA - SP299753**
 DENIS MEDEIROS DA SILVA - SP332155

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO DO IMÓVEL COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS SEM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS. RESPONSABILIDADE PELO RESSARCIMENTO DA DIFERENÇA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu ser incontroversa a irregular locação do imóvel por ato unilateral do réu, sem a concordância, portanto, dos demais condôminos, situação que violaria as regras gerais do condomínio, sendo aplicável ao caso o art. 1.319 do Código Civil que dispõe: “Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.”

2. Agrado interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por ASTRO COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA e OUTRO contra decisão proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 959/964), que conheceu do agrado para negar provimento ao recurso especial.

Nas razões recursais, os agravantes sustentam, em síntese, que “*fundamentaram a subida do recurso manejado (Agrado de Instrumento contra Decisão Denegatória do Recurso Especial) com base no critério técnico-processual necessário para superar o famigerado obstáculo que possibilitaria corrigir ilegalidades contra os Agravantes estaria presente. Foram além, demonstraram, os Agravantes, cabalmente, a necessidade de reavaliação da prova dos autos, uma vez que os fatos não tiveram o direito aplicado de forma escoreita, como fundamentado e argumentado no recurso não conhecido*” (fl. 985).

Requerem, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma

Julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 990/994 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A despeito do esforço argumentativo, não assiste razão à parte ora agravante.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu ser irregular a locação do imóvel pelo réu sem a anuência dos demais condôminos.

Desta feita, considerou ser cabível a indenização consistente no prejuízo causado pela bonificação excessiva conferida ao inquilino. A título elucidativo, confirmam-se os seguintes excertos do v. acórdão vergastado:

"Os autores e o apelante eram coproprietários do imóvel objeto da matrícula nº 4.159 do CRI de São Simão (fls. 21/26).

Ocorre que, em 1/5/2013, ainda ostentando a condição de condômino, o apelante firmou contrato de locação comercial com a ré Astro Comércio de Combustíveis, pelo valor mensal de R\$ 10.000,00, sem participação dos autores (fls. 27/34). Em 22/11/2017 houve prorrogação do contrato, sendo avençado o aluguel mensal de R\$ 20.000,00 (fls. 218/221).

Os autores aforaram a presente ação se insurgindo contra o negócio realizado pelo condômino, especialmente impugnando o valor da contraprestação a ser paga pelo inquilino, afirmando os autores que o requerido concedeu certa bonificação no pagamento dos aluguéis, por prazo e valor fora de mercado, prejudicando os demais condôminos.

Basicamente requereram que houvesse a partilha dos aluguéis percebidos e indenização pelo valor da bonificação indevida.

A sentença acolheu esta pretensão dos autores, não comportando modificação.

Incontroversa a locação do imóvel comum por ato unilateral do requerido, sem concordância dos condôminos, o que viola as regras gerais do condomínio.

Nos termos do art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil: "Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso do outro".

O apelante não poderia firmar contato de locação com terceiro sem anuência dos demais condôminos, sendo aplicável ao caso o art. 1.319 do Código Civil que dispõe: "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

Em princípio inexistente irregularidade no fato de os autores cobrarem do requerido sua cota-parte nos aluguéis recebidos.

Ocorre que as partes informam que a inquilina ingressou com ação de consignação em pagamento dos aluguéis (fls. 117), de modo que parte do pedido inicial foi superada por esta outra ação.

Assim, como bem observou a apelada, naturalmente a inquilina deposita na ação consignatória o valor do aluguel convencionado no contrato, ao passo que o objeto da presente ação, além da partilha do aluguel recebido, envolve a cobrança, a título de indenização, do valor ajustado aquém do valor de mercado por conta das bonificações, razão pela qual o desfecho da ação consignatória não afasta a obrigação do requerido.

Tendo a sentença estabelecido qual seria o valor adequado do aluguel é possível, na fase de liquidação, realizar os cálculos necessários, aferindo a

partilha dos valores efetivamente pagos pela inquilina, apurando a diferença eventualmente existente, realizando o abatimento das benfeitorias realizadas pela inquilina, como constou da sentença, apurando ao final qual seria o saldo a ser pago pelo recorrente, correspondente ao prejuízo eventualmente causado com as bonificações conferidas ao locatário. (...) No mais, convém observar que a r. sentença resguardou o direito do apelante de abater dos valores a serem pagos aos autores as benfeitorias e construções realizadas pela ré Astra, apuradas no montante de R\$ 131.805,35 (fls. 56), bem como os valores já levantados na ação de consignação em pagamento ou já pagos pelo réu aos autores, inexistindo o mencionado bis in idem.

Em síntese: a) irregular a locação do imóvel pelo réu sem anuência dos demais condôminos; b) foi considerada excessiva a bonificação conferida pelo réu ao inquilino, apurando-se o valor locativo de mercado; c) o réu é responsável perante os demais condôminos quanto aos frutos percebidos, consistente no aluguel pago pela inquilina; d) cabível a indenização consistente no prejuízo causado pela bonificação excessiva conferida ao inquilino; e) sendo a bonificação concedida para compensar benfeitorias que o inquilino deveria realizar no imóvel locado, a determinação da sentença de descontar o valor gasto pela inquilina equilibra o contrato, evitando enriquecimento para qualquer das partes, estabelecendo o ponto de equilíbrio entre a bonificação, o investimento da inquilina e o valor de mercado; f) a parte relativa ao rateio dos aluguéis previstos no contrato, objeto de ação consignatória, revertendo em proveito dos autores isenta o réu de pagamento da mesma parcela, tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

Não se verifica contradição na r. sentença e considerando a natureza dos pedidos formulados pelos autores e o resultado ao final alcançado no processo em relação ao apelante constata-se que realmente a ação foi procedente, não havendo sucumbência por parte dos autores." (fls. 900/903)

Assim, concluir de forma diametralmente oposta, como pretendem os recorrentes em suas razões recursais, no caso em voga, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADA. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C LUCROS CESSANTES. BENFEITORIAS. DEVER DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA DE RENÚNCIA EXPRESSA. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL. SÚMULAS 5 E 7, AMBAS DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente.

2. Não obstante o art. 35 da Lei 8.245/91 assegure ao locatário o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia a elas (Súmula 335/STJ). Hipótese em que os recorrentes renunciaram expressamente ao seu direito. Precedentes.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.288.512/DF, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de

Avançando, no que tange às provas utilizadas no processo e ao contraditório, esta Corte vem afirmando que, *"independentemente de haver identidade de partes, o contraditório é o requisito primordial para o aproveitamento da prova emprestada, de maneira que, assegurado às partes o contraditório sobre a prova, isto é, o direito de se insurgir contra a prova e de refutá-la adequadamente, afigura-se válido o empréstimo"* (REsp 617.428/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, CORTE ESPECIAL, julgado em 4/6/2014, DJe de 17/6/2014). A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) - AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AGRAVANTES.

1. Para acolhimento da pretensão, veiculada no apelo extremo, de ver reconhecida a existência de cerceamento de defesa e de posse mansa e pacífica dos recorrentes, seria imprescindível derruir as afirmações contidas no decisum atacado e as conclusões a que chegou o Tribunal local, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial. Precedentes.

2. "É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à legalidade da prova emprestada, quando esta foi produzida com respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa." (AgRg no AREsp 426.343/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 18/03/2014).

3. O magistrado tem liberdade para a apreciação da prova segundo a necessidade do caso, impondo-se a ele, tão-somente, a exposição dos motivos formadores do seu convencimento. O questionamento acerca da adequação desse juízo avaliatório esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Precedentes.

4. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 375.629/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2017, DJe 09/02/2017, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. 2. PRECLUSÃO E COISA JULGADA. REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. PROVA EMPRESTADA. UTILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia.

O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Modificar o entendimento do Tribunal local, no que se refere a existência de preclusão e de violação à coisa julgada, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação de provas.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, "independentemente de haver identidade de partes, o contraditório é o requisito primordial para o aproveitamento da prova emprestada, de maneira que, assegurado às partes o

contraditório sobre a prova, isto é, o direito de se insurgir contra a prova e de refutá-la adequadamente, afigura-se válido o empréstimo" (EREsp 617.428/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 4/6/2014, DJe de 17/6/2014).

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.789.309/MT, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 10/6/2021.)

Na espécie, o Tribunal *a quo* afastou qualquer ofensa ao contraditório, consignando o seguinte:

"Insurge-se o apelante quanto ao fato de a r. sentença ter se valido de prova emprestada, consistente em laudo de avaliação do locativo do imóvel em outra ação, contudo, como bem observado pelo juízo a quo, a impugnação do recorrente é meramente formal, não havendo indicação de discrepância no valor do aluguel apurado pelo perito.

A só falta de homologação do laudo na outra ação não lhe retira a força probatória, tendo o juízo a quo acolhido este elemento de prova, sem que o recorrente apresentasse concreta e tecnicamente outra avaliação que infirmasse as conclusões do perito.

No que se refere à prova emprestada, ressalta-se que foi observado o contraditório, sendo admitida a respectiva utilização, nos termos do art. 372 do CPC.

No mais, convém observar que a r. sentença resguardou o direito do apelante de abater dos valores a serem pagos aos autores as benfeitorias e construções realizadas pela ré Astra, apuradas no montante de R\$ 131.805,35 (fls. 56), bem como os valores já levantados na ação de consignação em pagamento ou já pagos pelo réu aos autores, inexistindo o mencionado bis in idem." (fl. 902)

Desta feita, respeitado o contraditório prévio, tem-se que a decisão encontra amparo na jurisprudência desta Corte, motivo pelo qual o apelo encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.462.038 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0342061-2

Número de Origem:
10000237820188260589 202300000079771

Sessão Virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASTRO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA
AGRAVANTE : JOAO MOTTA FILHO
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS FUZARO JUNIOR - SP297510
JULIANA BRITTO DE CARVALHO CALEGARI - SP233890
AGRAVADO : ATER VP COMERCIO DE IMOVEIS LTDA
OUTRO : ATER VP- EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
NOME
AGRAVADO : PEDRO CASTIGLIONI
ADVOGADOS : VINICIUS DOS SANTOS GUERRA - SP299753
DENIS MEDEIROS DA SILVA - SP332155
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASTRO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA
AGRAVANTE : JOAO MOTTA FILHO
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS FUZARO JUNIOR - SP297510
JULIANA BRITTO DE CARVALHO CALEGARI - SP233890
AGRAVADO : ATER VP COMERCIO DE IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : ATER VP- EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO : PEDRO CASTIGLIONI
ADVOGADOS : VINICIUS DOS SANTOS GUERRA - SP299753

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de março de 2024