



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2587110 - SP (2024/0070025-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA
AGRAVANTE : JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI
ADVOGADOS : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA - MS007602
JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI - MS009047
NATHAN FELIPE COSTA DE OLIVEIRA - MS028928
AGRAVADO : SERGIO HENRIQUES FERNANDES
ADVOGADO : MARCEL COLLESI SCHMIDT - SP180392

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PELO PERÍODO DE 12 MESES. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO POR INICIATIVA DOS LOCATÁRIOS. AUSÊNCIA DE PROVA PARA DEMONSTRAR A OCORRÊNCIA DE PROBLEMAS NO IMÓVEL OU IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
2. Na hipótese, o Tribunal estadual entendeu que não ficou demonstrada a existência de inviabilidade de utilização do imóvel, em razão de problemas de habitabilidade, nem existiu impedimento de uso do imóvel em virtude da pandemia. Indevida, portanto, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade de multa, ou o reconhecimento de danos morais por problemas vivenciados pela parte, mesmo relacionados à pandemia.
3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ.
4. *"A revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes"* (REsp 1.998.206/DF, Quarta Turma, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).
5. No caso, não se verificou conduta ilícita ou vantagem exagerada por parte do agravado a justificar a restituição dos valores pagos a título de aluguel durante o período da pandemia.
6. Agravo interno desprovido.

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 01/10/2024 a 07/10/2024, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2587110 - SP (2024/0070025-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA
AGRAVANTE : JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI
ADVOGADOS : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA - MS007602
JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI - MS009047
NATHAN FELIPE COSTA DE OLIVEIRA - MS028928
AGRAVADO : SERGIO HENRIQUES FERNANDES
ADVOGADO : MARCEL COLLESI SCHMIDT - SP180392

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PELO PERÍODO DE 12 MESES. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO POR INICIATIVA DOS LOCATÁRIOS. AUSÊNCIA DE PROVA PARA DEMONSTRAR A OCORRÊNCIA DE PROBLEMAS NO IMÓVEL OU IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Na hipótese, o Tribunal estadual entendeu que não ficou demonstrada a existência de inviabilidade de utilização do imóvel, em razão de problemas de habitabilidade, nem existiu impedimento de uso do imóvel em virtude da pandemia. Indevida, portanto, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade de multa, ou o reconhecimento de danos morais por problemas vivenciados pela parte, mesmo relacionados à pandemia.

3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ.

4. *"A revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes"* (REsp 1.998.206/DF, Quarta Turma, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

5. No caso, não se verificou conduta ilícita ou vantagem exagerada por parte do agravado a justificar a restituição dos valores pagos a título de aluguel durante o período da pandemia.

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interno** interposto por GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA e OUTRA contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, com os seguintes fundamentos: a) ausência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015; b) incidência da Súmula 7 do STJ; c) aplicação da Súmula 283 do STF.

Os agravantes sustentam que a Corte de origem foi omissa sobre a tese de restituição parcial dos valores pagos, tendo em vista a falta de utilização do imóvel por motivo de força maior decorrente da pandemia de Covid-19. Apontam, também, omissão no tocante à redação do art. 22 da Lei 8.245/91, que não prevê o inadimplemento do contrato somente na hipótese de inabitabilidade do imóvel.

Alegam a inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ, por não se tratar de reexame fático-probatório, mas sim de mera reavaliação de elementos não controvertidos pelo Tribunal de origem. De igual forma, afirmam que não há que se falar em aplicação da Súmula 283 do STF, pois o fundamento não era autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido.

Por fim, reforçam a situação de vantagem extrema do agravado, pois os ora agravantes foram os únicos prejudicados pela relação contratual.

O agravado apresentou impugnação (e-STJ, fls. 1.458/1.463).

É o relatório.

VOTO

Em que pesem os esforços dos agravantes, não há, nas razões recursais, argumentação capaz de modificar a decisão agravada.

No que se refere à violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, tendo em vista que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia.

Com efeito, verifica-se que a Corte local enfrentou as matérias postas em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, visto que: constatou que os problemas observados no imóvel decorreram do desgaste natural, entendendo que não ficou evidenciado o inadimplemento do recorrido/agravado a justificar a rescisão do contrato com pagamento de multa contratual; compreendeu que as circunstâncias dos autos não justificam a restituição integral ou parcial de valores, em razão da pandemia de Covid-19, porque as prestações não se tornaram excessivamente onerosas aos locatários nem trouxeram extrema vantagem ao locador pelo motivo da pandemia.

Assim, o Tribunal de origem analisou de forma detalhada todos os pontos da controvérsia, incluindo a questão da pandemia e seus impactos sobre o contrato de locação.

Não se observa a falta de pronunciamento sobre pontos relevantes não enfrentados

que teriam o condão de ensejar a reforma do julgado, de modo a justificar a anulação do v. acórdão recorrido por deficiência na prestação jurisdicional.

O nítido propósito de obter o reexame de questão já decidida, na via dos embargos declaratórios, mas à luz de tese invocada na petição recursal, na busca de efeitos infringentes, não atende aos limites estreitos delineados no art. 1.022 do CPC/2015 (AgInt no AREsp 2.120.024/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 17/2/2023; REsp 2.019.150/SP, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe de 16/2/2023; e REsp 1.817.729/DF, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 21/6/2022).

Desse modo, não há falar em falta ou em deficiência de fundamentação da decisão em virtude do não acolhimento de teses ventiladas pelas partes, sobretudo se o acórdão abordar todos os pontos relevantes da controvérsia, o que foi feito (AgInt nos EDcl no REsp 1.662.160/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11/4/2023; e AgInt no AREsp 2.165.770/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 30/3/2023).

Quanto ao inadimplemento do recorrido/agravado e à existência de defeitos no imóvel ou de conduta ilícita a ensejar o rompimento prematuro do contrato, assim dispôs o eg. Tribunal de origem (e-STJ, fls. 1.255/1.258):

"A existência da relação jurídica e o rompimento prematuro do contrato, com a entrega das chaves em 13 de maio de 2020 (fls. 182), restaram incontroversos.

Deve-se observar que, nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, o locador é obrigado a entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina. Eventual descumprimento desse dever autoriza a iniciativa da resolução do contrato pela parte inocente, para o que se faz necessária a propositura de ação específica.

Consta do instrumento contratual:

CLÁUSULA QUARTA: 'Os LOCATÁRIOS terão o prazo de 10 dias, contados da data do início da locação, para inspecionar o imóvel e avisar ao LOCADOR de eventuais irregularidades ou desconformidades do imóvel com o memorial descritivo, cabendo ao LOCADOR a seu critério tomar as providências caso a irregularidade inviabilize ou dificulte o uso do imóvel para o fim ao qual se destine. Após tal prazo, considerar-se-á que os LOCATÁRIOS conhecem perfeitamente o imóvel e suas instalações, bem como o estado em que se encontra, recebendo-os em perfeitas condições de uso, inclusive quanto à pintura e eletroeletrônicos, e adequados à locação ora pactuada' (fl. 174).

'CLÁUSULA NOVA. OS LOCATÁRIOS declaram expressamente, neste ato, haverem vistoriado o imóvel verificando que a mesmo está em perfeita condições, todos os aparelhos e acessórios estão em pleno funcionamento, conforme consta no Relatório anexo, porém é de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, manter tudo em perfeita ordem, cuidando do imóvel e dos pertences, para que quando findo ou rescindido este contrato, o imóvel possa ser entregue nos termos dos parágrafos primeiro e segundo da cláusula nona". *Parágrafo Primeiro: "O relatório de Vistoria é parte integrante do presente*

contrato, devendo o mesmo ser assinado por ambas as partes' (fl. 176).

A parte locatária recebeu o imóvel no estado descrito no termo de vistoria (fls. 180), assinando o respectivo instrumento contratual de locação em 15 de novembro de 2019.

O conteúdo das mensagens trocadas por WhatsApp (fls. 198/359) permite constatar que os locatários, antes mesmo da assinatura do contrato, solicitaram a colocação de persiana e blackout em um dormitório (fls. 202).

Um dia após a assinatura pediram para consertar a porta de um armário, que não abria e nem fechava e o LED da bancada da cozinha que estava solto, além de nova pintura e novo forro do sofá. Posteriormente, solicitaram a troca do aparelho da Net e regulação dos vidros da sacada (fls. 203 e 206).

O representante da imobiliária resolveu alguns problemas e, em 14 de dezembro de 2019, quando os autores chegaram para as férias de final de ano no imóvel, a maioria deles já havia sido solucionada; os que remanesceram foram aos poucos sendo resolvidos, tendo os autores permanecido no imóvel até o dia 16 de janeiro de 2020 (fls. 215/217).

Os elementos dos autos, também permitem constatar que os locatários passaram o carnaval de 2020 no imóvel e, no mês de maio seguinte, rescindiram o contrato, alegando as restrições de acesso ao prédio, às praias e às estradas devido à pandemia, acrescentando as queixas relacionadas aos vários problemas apontados, dentre eles o vidro da sacada e o ar-condicionado.

Ora, na perspectiva do homem médio, todo aquele que se dispõe a alugar um imóvel, deve adotar cuidados mínimos, que são amplamente conhecidos, e dentre eles está a visita ao local. Os problemas observados decorreram do desgaste natural e, ao contrário do que alegam os autores apelantes, não o tornaram inabitável. De qualquer modo, poderiam ser constatados de pronto, mediante simples visita ao local, de modo que os locatários assumiram o risco de sua conduta.

Nesse sentido, bem observou a r. sentença:

'Os dissabores suportados pelos autores por 'falta de cortina no quarto', 'vidros da sacada emperrados', 'portas dos armários emperradas' e 'problemas no ar-condicionado' não podem ser alçados ao patamar de descumprimento contratual na forma pretendida, mormente porque estes fatos não impediam a completa utilização do imóvel.

Nesse sentido, a própria alegação dos autores na inicial confirma que inexistia impedimento à habitação do imóvel, a exemplo do disposto no parágrafo 136 (fls. 32) em que os autores afirmam que 'Estivesse presente o estado de normalidade certamente estariam frequentando o imóvel, como ocorreu no final do ano e férias de janeiro, quando permaneceram no imóvel por mais de 30 dias, bem com frequentaram no carnaval e estavam prontos para retornar na Semana Santa, mas isso já foi impossível pelos problemas decorrentes da COVID-19.' Some-se a isso o quanto alegado no parágrafo 13 das alegações finais dos autores (fls. 1139), afirmando que 'os problemas enfrentados no imóvel não inviabilizaram a utilização, todavia, causaram transtornos'.

Além disso, verifica-se que o locador, através da imobiliária, procurou orientar e auxiliar os locatários para a obtenção do serviço adequado.

Destaca-se da fundamentação da sentença:

'Nesta toada, em que pesem as alegações dos autores, verifico que não

houve a alegada recalcitrância do requerido em resolver os problemas verificados. Ao contrário, as provas dos autos revelam a contratação de profissionais para a solução dos problemas reclamados, inexistindo relevante omissão do requerido na tentativa de solucionar os problemas narrados.'

Diante dessa constatação, não há fundamento jurídico para reconhecer a ocorrência, por parte do locador, de conduta ilícita apta a dar ensejo ao rompimento prematuro do contrato, de modo que não há qualquer fundamento para cogitar de incidência de multa e direito a indenização por danos de qualquer ordem." (grifou-se)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido 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.

A análise pretendida pelos agravantes, que envolve a reavaliação da condição do imóvel e da suposta inadimplência do agravado, exige a reapreciação de provas já discutidas nas instâncias ordinárias.

Com relação ao pedido de restituição de 50% do valor dos aluguéis devido à impossibilidade de utilização do imóvel em razão das restrições decorrentes da pandemia de Covid-19, o eg. Tribunal estadual acentuou que os autores não pediram a rescisão da relação jurídica tão logo houve o fechamento das praias, em março/2020, mas somente em maio/2020.

Contudo, tal fundamento, autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF, segundo a qual: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*.

Ademais, consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp 1.998.206/DF, *"a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes"* (REsp 1.998.206/DF, Quarta Turma, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

Nessa linha, a revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação não evidenciada na hipótese.

No caso, não se verificou conduta ilícita ou vantagem exagerada por parte do agravado a justificar a restituição de 50% dos valores pagos a título de aluguel durante o período da pandemia de Covid-19. Não cabe, portanto, ao agravado suportar os prejuízos decorrentes de

circunstâncias externas e alheias à sua conduta.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.587.110 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0070025-8

Número de Origem:

10010537020208260075 1001053702020826007510014234920208260075 10014234920208260075

Sessão Virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA

AGRAVANTE : JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI

ADVOGADOS: GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA - MS007602

JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI -
MS009047

NATHAN FELIPE COSTA DE OLIVEIRA - MS028928

AGRAVADO : SERGIO HENRIQUES FERNANDES

ADVOGADO : MARCEL COLLESCHI SCHMIDT - SP180392

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA

AGRAVANTE : JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI

ADVOGADOS: GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA - MS007602

JULIANA MIRANDA RODRIGUES DA CUNHA PASSARELLI -
MS009047

NATHAN FELIPE COSTA DE OLIVEIRA - MS028928

AGRAVADO : SERGIO HENRIQUES FERNANDES
ADVOGADO : MARCEL COLLESI SCHMIDT - SP180392

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2024