

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.393.758 - PR (2018/0292440-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ASSESSORIA IMOBILIÁRIA CONSELHEIRO LAURINDO LTDA
ADVOGADOS : NELSON ANTÔNIO GOMES JUNIOR - PR021773
CLAUDINEI SZYMCZAK - PR030278
ELIANE APARECIDA DE OLIVEIRA GONÇALVES E
OUTRO(S) - PR063871
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CASAVECHIA
AGRAVADO : VERA LUCIA DA ROCHA CASAVECHIA
ADVOGADOS : MILTON LUIZ CLEVE KUSTER E OUTRO(S) - PR007919
FÁBIO DE SOUZA - PR044760

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO DOS ALUGUERES E ENCARGOS. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DISPOSIÇÃO EXPRESSA. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA.

1. A negativa de produção de novas provas não configura cerceamento de defesa, quando aquelas juntadas aos autos são suficientes para o deslinde da causa.
2. A administradora de imóveis responde solidariamente com o locatário ao pagamento dos alugueres e encargos, nos casos em que há previsão contratual expressa.
3. Recurso conhecido e não provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados pelo Tribunal de origem, adotando-se a seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ART. 1.022 DO CPC/2015. CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS.

1. Não restando configurados nenhum dos vícios autorizadores da oposição de embargos de declaração e considerada prequestionada a

legislação suscitada no recurso, em face do estatuído no art. 1.025 do CPC/2015, os embargos não merecem acolhimento.

2. Quando manifestamente protelatórios os embargos, deve-se condenar o embargante ao pagamento de multa prevista no § 2.º, do art. 1.026, do CPC/2015.

3. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.

Nas razões do especial, aponta a parte agravante violação aos artigos 373, II, do Código de Processo Civil, 112, 113, 187, 265, 421, 422 e 427, todos do Código Civil.

Sustenta cerceamento de defesa,, uma vez que não oportunizou a parte ré o direito de oitiva de testemunhas.

Aduz, ainda, que as partes não pactuaram a solidariedade da ré pela totalidade dos débitos deixados pelo locatário.

Da análise dos autos, observo que suas alegações de ofensa à lei federal não merecem prosperar.

De início, observo que o Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, assim manifestou acerca da controvérsia:

[...]

Isso porque, ao magistrado é facultado o julgamento antecipado da lide nos casos em que não houver a necessidade de produção de outras provas, consoante a dicção do art. 355, I, do CPC/2015.

No caso, constatando o juiz singular que as provas juntadas aos autos eram suficientes para o julgamento, não se verifica a existência de cerceamento de defesa, até porque não restou esclarecido qual ponto controvertido pretendia-se resolver com a produção da prova oral.

Com relação ao mérito, a apelante sustenta que sempre agiu de forma diligente na administração do imóvel de propriedade dos autores, e que cumpriu com todas as obrigações pelas quais se comprometeu.

Restou incontroverso, no entanto, que a administradora não cumpriu com o avençado, pois, conforme afirma, ante o atraso no pagamento pelo inquilino, transferiu ao locador, junto com os valores dos aluguéis, a quantia relativa ao IPTU, para que este efetuasse a quitação.

Porém, a cláusula 9.4 prevê que a ré se comprometia a efetuar, na data do vencimento, o pagamento das taxas de condomínio, IPTU, água, luz e seguro incêndio, lançando as despesas a débito na conta corrente do proprietário e cobrados do locatário.

Além do imposto predial, a ré deixou de ainda, as taxas de condomínio, em clara desobediência à obrigação imposta na cláusula acima descrita.

A recorrente aduz, ainda, que não pode responder pela totalidade dos alugueres não pagos pelo inquilino, pois a garantia contratual assegurava ao contratante o recebimento de tais valores até o limite de três meses após o ajuizamento da ação do despejo, quantia essa devidamente repassada ao locador.

No que tange à responsabilidade solidária da administradora em relação ao pagamento dos valores contratados, a cláusula 11.1 dispõe que: "a garantia da Administração ("Del Credere"), compreende o pagamento do aluguel e encargos devidos pelo locatários, até o limite de 3 (três) meses posterior ao ajuizamento da Ação de Despejo por falta de pagamento, ou a qualquer tempo caso o locatício mensal e seus encargos não ultrapassem o limite de 5 (cinco) Salários Mínimos/mês da celebração da contratação e/ou renovação da locação, não incluindo a multa contratual, despesas de telefones e outros valores não indicados neste contrato".

De acordo com a disposição contratual, assim, o limite temporal da garantia somente se aplica nas hipóteses em que os alugueres, somados aos encargos ultrapassem o montante de 5 salários mínimos, o que não se verifica na espécie, de modo que, foi corretamente afastado pelo magistrado singular.

Cumprе consignar que havendo cláusula expressa acerca da responsabilidade solidária, não há como se afastar a obrigação assumida, de forma voluntária, pela apelante.

Pelos motivos expostos, a sentença objurgada deve ser mantida em todos os seus termos.

Por fim, considerando o novo ordenamento processual civil, impõe-se o aumento do percentual devido a título de honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11.º, do CPC/2015. O meu voto nestas condições, é pelo conhecimento e não provimento do recurso interposto por Assessoria Imobiliária Conselheiro Laurindo LTDA., aumentando o percentual devido a título de honorários advocatícios para o montante de 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11.º, do CPC/2015.

É como voto.

O acolhimento das razões do recurso especial, a fim de demover as conclusões da Corte de origem, demandaria reexame de matéria fática e contratual, o que

esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, impende registrar que os apelos interpostos com fundamento no artigo 105, III, alínea "c", da Constituição Federal, atraem, regularmente, a incidência da Súmula n. 7/STJ, quando necessário examinar o contexto fático-probatório dos autos, senão vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

SÚMULA N. 211/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

(...) 4. A incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 980.520/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 13/02/2017) (grifou-se)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora