

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.036 - SP (2018/0327147-9)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : LUDOVICO WALTER D ANTONIO**  
**ADVOGADO : JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990**  
**AGRAVADO : JOAQUIM MARTINS FRAGA**  
**ADVOGADOS : ARIIVALDO RCHID - SP063580**  
**KARINA CÁSSIA RACHID E OUTRO(S) - SP333647**  
**INTERES. : AILTON OLIVEIRA LOPES**  
**ADVOGADO : ROBSON CLEITON DE SOUZA GUIMARÃES E OUTRO(S) -**  
**SP269668**  
**INTERES. : ASSOCIACAO PORTO BALEIA**  
**ADVOGADO : CARLOS EDUARDO GABRIELE - SP222133**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 355):

EMENTA: 1. Locação de imóvel - Ação declaratória de rescisão c.c. indenização - Imóvel locado para lazer - Locatários que foram impedidos de usufruir do bem, sem qualquer providência do locador - Culpa pela rescisão configurada - Indenização devida.  
2. Sentença ultra petita - Exclusão do excesso - Recurso da associação provido, improvido o do locador.

Nas razões de recurso especial, a parte ora agravante aponta violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil de 2002.

Sustenta que "não há liame com o recorrente, entre a retirada da posse do imóvel em poder do recorrido, primeiro por ato indevido do próprio magistrado prolator da sentença, em outro processo e depois por ato de mão própria do indigitado réu Ailton" (e-STJ, fl. 366).

Pretende o afastamento dos danos morais, pois não causou o prejuízo ao recorrido.

Contrarrazões às fls. 372-383 (e-STJ), pelo não provimento do recurso especial.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 384-385 (e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 396-406 (e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

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

Quanto à apontada ofensa ao art. 186 do Código Civil de 2002, verifico que o agravante desenvolve argumentação genérica de modo a não permitir o conhecimento do recurso especial com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Assim, conclui-se pela incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, uma vez que a deficiência na fundamentação do recurso não permitiu a exata compreensão da controvérsia.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. TERMO DE DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES COM CLÁUSULA DE QUITAÇÃO GERAL. INTERPRETAÇÃO DE CONTRATO E REEXAME DE PROVAS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
3. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou os elementos

fáticos dos autos e as cláusulas ajustadas, a fim de reconhecer que o termo de quitação firmado não era abusivo nem constituiria contrato de adesão. Dessa forma, para alterar o acórdão recorrido, seria necessário reexame da prova dos autos e interpretação das cláusulas, o que é inviável em recurso especial, nos termos das súmulas mencionadas.

4. É inadmissível o recurso especial, se a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia, a teor da Súmula n. 284/STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.730.471/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 30/8/2018, DJe 10/9/2018.)

No que se refere à alegada violação do art. 927 do Código Civil de 2002, observo que o Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, apurou a ocorrência de responsabilidade do agravante e concluiu pela caracterização do dano moral indenizável, assim se pronunciando (e-STJ, fls. 357-358):

No mérito, restou incontroverso que o locatário sofreu turbação na posse do imóvel, sendo impedido até mesmo de adentrar no condomínio.

Não há, porém, que se falar em isenção da culpa do locador, eis que deixou de tomar as providências cabíveis quando informado dos problemas.

Como bem salientou a r. sentença apelada:

Restou incontroversa a questão de que o autor ter sido impossibilitado de usufruir do imóvel durante o período locatício, em virtude do óbice que lhe foi oposto pela requerida Associação Porto da Baleia para o ingresso no imóvel locado em 07 de setembro de 2015, bem como que, em 19/09/2015 as fechaduras do imóvel foram trocadas por Ailton Oliveira Lopes, ciente que o imóvel estava locado ao autor.

Diante disso, usufruiu do imóvel apenas durante uma semana no mês de setembro, sendo impedido de usufruí-lo no mês de outubro de 2015, apesar de pagos (f. 33/39). Considerando que o valor do aluguel mensal era de R\$ 2.500,00, por ter sido impedido de usufruir de um mês e meio de aluguel, tem direito ao reembolso de R\$ 4.500,00,

proporcional ao período pago e não usufruído.

Não há que se falar, no caso, em fato do príncipe, em virtude da medida liminar deferida pelo juízo para reintegração de posse no requerido Ailton, eis que esse fato se deve à irregularidade registrária patente do imóvel locado, conforme informado pelo Oficial às f. 267/272, o qual não conta com transcrição relativa à constituição de condomínio deitado, mediante a instituição de unidades autônomas, na forma do art. 4.591, irregularidade que serve de fonte de litígios e controvérsias, circunstâncias que imputa a culpa do evento ao locador, por oferecer contrato de locação de um imóvel em condições irregulares, passível de questionamento.

Diante dessa irregularidade, a culpa é igualmente imputável a Ailton em relação aos eventuais danos morais sofridos pelo autor, que na mesma medida anuiu com a irregularidade do imóvel e contribuiu para o incremento do risco de dano a terceiros que isso acarreta, como foi o caso verificado nos autos.

Por outro lado, o erro material da sentença foi dizer que o locatário foi impedido de usufruir do imóvel por um mês e meio, quando na verdade, o impedimento se deu por três semanas no mês de setembro, além do mês de outubro.

Portanto correta a condenação na devolução de R\$4.500,00 proporcional ao período pago e não usufruído.

O acolhimento das razões do recurso especial, a fim de demover as conclusões da Corte de origem e, com isso, descaracterizar a ocorrência do dano moral indenizável, demandaria reexame de matéria fática, o que esbarra no óbice contido na Súmula 7 do STJ.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

RECUSA DE TRATAMENTO MÉDICO. EXISTÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR E CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que

impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, alterar a conclusão do Tribunal de origem para desconstituir o interesse de agir do recorrido, bem como para afastar o dano moral, seria necessária nova análise da prova dos autos, inviável em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1258270/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 17/12/2018)

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 advocatícios em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de concessão de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora