

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.406.799 - MT (2018/0314822-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PEDRO WALDEMAR VIEIRA - SUCESSÃO
ADVOGADO : ANNA CAROLINA VIEIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - MT015433
AGRAVADO : IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS
REPR. POR : EDSON DIETER DE OLIVEIRA
ADVOGADO : JAIME SECUNDINO HIPOLITO NETO E OUTRO(S) - MT008883

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015.** AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. AÇÃO DE COBRANÇA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLENTO DO IPTU. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE RECEBIDO. INEXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE VISTORIA PRÉVIA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS (UNIVERSAL) promoveu contra ESPÓLIO DE PEDRO WALDEMAR VIEIRA (ESPÓLIO) ação de consignação de chaves relativa a contrato de locação. O ESPÓLIO, por sua vez, ajuizou conexa ação de cobrança cumulada com reparação por danos morais e obrigação de fazer.

O Juízo monocrático julgou as ações em conjunto, sendo procedente a demanda de UNIVERSAL e parcialmente procedentes os pedidos do ESPÓLIO (e-STJ, fls. 162/182).

ESPÓLIO apelou e o Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÕES CONEXAS - AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES – DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – LOCADOR QUE NUNCA PROMOVEU OBRAS DE MANUTENÇÃO ESTRUTURAL DO IMÓVEL - REPARO DO IMÓVEL NA SAÍDA – AUSÊNCIA DE VISTORIA

INICIAL – SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS – RECURSO DESPROVIDO.

Se mostra correta a atitude do locatário, apesar da precisão de rescisão antecipada em caso de descumprimento contratual, notificar o locador acerca da existência de avarias estruturais no imóvel, cujo responsabilidade é do locador; a fim que fosse promovida a devida resolução, visando evitar a rescisão do contrato e garantido a integridade física dos usuários do imóvel, conforme preceitua o artigo 23, inciso IV da Lei nº 8.245/1991, não havendo que falar em dano moral por causado pela desocupação sem necessidade.

A exigência de reparo no imóvel e entregar o imóvel ao locador nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal, nos termos do inc. III do art. 23 da Lei nº 8.245/1991, só é com a existência de vistorias inicial, o que não há, no caso sob análise (e-STJ, fl. 162/182).

Inconformado, ESPÓLIO interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, por violação dos arts. 23, I, III, e IV da Lei 8.245/1991. Sustentou, em resumo, que a UNIVERSAL não cumpriu com as obrigações contratuais e legais, em especial, (1) não pagou o IPTU relativo ao imóvel com pontualidade e, se houve problemas administrativos com a prefeitura, isso não serve a justificar a ausência de pagamento por 17 anos, tempo em que perdurou o contrato de locação; e (2) não restituiu o imóvel nas mesmas condições em que o encontrou, estando o bem sem a devida manutenção e repleto de avarias (e-STJ, fls. 276/290).

Em juízo de admissibilidade, a vice-presidência do Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre. Dessa decisão, foi interposto o presente agravo em recurso especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 387/394).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do CPC/2015, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Conheço do agravo e passo à apreciação do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

(1) Da dívida de IPTU

Sobre o IPTU, o Juízo de origem consignou que o inadimplemento das prestações do IPTU ocorreu por ausência de emissão de boletos pelo ESPÓLIO. A Corte de origem manteve a sentença, no ponto, registrando o seguinte:

*Na sentença o juiz "a quo" ponderou que diante do problema administrativo na Prefeitura, determinou que o apelante providenciasse a emissão dos títulos para pagamento; **contudo, na apelação, sem qualquer arguição contra assertiva posta em juízo, defende que a retirada da guia é encargo da apelada.***

Extrai-se do e-mail colacionado aos autos que a parte apelante tem conhecimento do cancelamento da inscrição municipal. Veja-se.

"(...) No que tange o IPTU a funcionária responsável entrou em contato com a Senhorita e informou que a inscrição municipal estava cancelada, conforme documento em nossa posse, pedindo para que fosse regularizada a situação. Como não houve regularização, tampouco o envio do boleto para pagamento, não tivemos como efetuar o adimplemento da obrigação. Inobstante esta situação, que penso deve ter sido causada pela municipalidade, a colega pode trazer os valores devidos para que possamos efetuar os pagamentos". (fls. 38).

Destarte, mantenho também a conclusão adotada pelo magistrado, além não identificar razão da irresignação, nesse ponto (e-STJ, fl. 268).

Para se alterar a conclusão de que a dívida não foi adimplida por culpa do locador, ora recorrente, indispensável seria o reexame das provas produzidas nos autos, providência vedada na instância superior a teor da Súmula nº 7 do STJ.

(2) Da devolução do imóvel locado no estado em que foi entregue

Quanto à alegada devolução do imóvel no estado em que foi entregue, a Corte de origem considerou que, nos termos do comando legal, não é possível exigir-se do locatário o cumprimento de tal obrigação quando não há a prévia vistoria do bem locado. Trata-se de fundamento suficiente para a manutenção do julgado, que não foi atacado na petição do recurso especial. Incide, por analogia, a Súmula nº 283 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º, do CPC/2015 c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/3/2016, DJe 18/3/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de ESPÓLIO em 5%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do CPC/2015, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 06 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator

