

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.256.851 - MT (2018/0048488-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : JOSE CIRSO DOS SANTOS
AGRAVANTE : ARLEY BASTOS DOS SANTOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO
AGRAVADO : BASILIO ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO : MANOEL ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO : JOSE ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO : JENOLINA DA SILVA CARDOSO
AGRAVADO : MARIA SILVA CADIDE
AGRAVADO : PLACIDA DA SILVA
AGRAVADO : CANDIDO ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO : MARIA AVANDA DA SILVA CARDOSO
AGRAVADO : MARIA LUCIA DA SILVA CARDOSO OLIVEIRA
AGRAVADO : AVANILDA DA SILVA CARDOSO
AGRAVADO : ALBERTO CARDOSO
AGRAVADO : ANTONIO CARDOSO DA SILVA
REPR. POR : NIVALDA SILVA CADIDE
AGRAVADO : LUIS ROBERTO PEREIRA VASCONCELOS - ESPÓLIO
REPR. POR : MILTON JOSE BAPTISTA VASCONCELOS -
INVENTARIANTE
AGRAVADO : MARCIA MARIA MANCOSO BAPTISTA
ADVOGADOS : MÁRCIA MARIA MANCOSO BAPTISTA (EM CAUSA
PRÓPRIA) - MT003560B
MAURI CARLOS ALVES DE ALMEIDA FILHO E OUTRO(S) -
MT009981

DECISÃO

Trata-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15), interposto por JOSÉ CIRSO DOS SANTOS e ARLEY BASTOS DOS SANTOS, em face de decisão que não admitiu recurso especial (fls. 492-502, e-STJ).

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, assim ementado (fls. 425-455, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DE LOCAÇÃO – CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL.– EXISTÊNCIA – MORTE DO LOCADOR PRINCIPAL – TRANSMISSÃO AOS HERDEIROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL – ART. 11 DA LEI 8.245/91 – INADIMPLENTO POR FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS – DEVER DE PAGAR– RESCISÃO DE CONTRATO – EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO – RECONHECIMENTO DE RELAÇÃO LOCATÍCIA - AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI - ALEGAÇÃO DO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS - AUSÊNCIA DE ADEQUADA FORMULAÇÃO – RECURSO DESPROVIDO.

Comprovada a existência de contrato verbal, verifica-se que a locação se

estendeu por força de direito sucessório, vez que ela não se finda com a morte do titular do contrato, ainda que verbal. Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

Comprovada a existência da locação, e em havendo o inadimplemento com os pagamentos dos alugueres, justo se faz a retomada do imóvel pelo Locador.

A morte do locador não cessa, por si só, o vínculo locatício existente, o qual se transmite aos herdeiros. Igualmente, a ausência de novo ajuste acerca da locação não extingue o contrato, que se prorroga automaticamente por prazo indeterminado, na forma do art. 47 da mesma lei. Comprovado o vínculo locatício, assim como o inadimplemento dos aluguéis, deve ser desfeita a locação, impondo-se, em consequência a desocupação do imóvel e o pagamento dos valores devidos. A relação locatícia entre as partes, através de contrato verbal, afasta os requisitos necessários para o acolhimento da exceção de usucapião sobre o imóvel - posse mansa e pacífica, *animus domini* e prescrição aquisitiva.

O pleito de retenção por benfeitorias não se coaduna, por ausência de provas, incumbindo à parte de especificar exatamente o que realizou no imóvel e os valores que gastou. Ausente isto, não há direito.

Nas razões do recurso especial (fls. 470-478, e-STJ), os recorrentes apontam violação aos artigos 333, I, do CPC/1973 e 11 da Lei 8.245/91.

Sustentam, em síntese, que os recorridos não comprovaram a existência de contrato de aluguel entabulado entre as partes.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 482, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade (fls. 483-485, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, sob os fundamentos de que incidiria ao caso o enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

Irresignados, aduzem os agravantes, em suma, que o reclamo merece trânsito, uma vez que o exame da pretensão não demanda reanálise de matéria de fato.

É o relatório.

Decido.

O inconformismo não merece prosperar.

1. Da leitura do acórdão recorrido, colhe-se que o Tribunal local, à luz dos elementos de prova acostados aos autos, concluiu que, diferentemente do que aduzem os insurgentes, estaria comprovada a existência de contrato de aluguel entabulado entre as partes (fls. 444-446, e-STJ):

A relação locatícia está demonstrada nos autos, de acordo com os documentos juntados as fls. 19/21 e fls. 56/64, correspondente a que nos autos do inventário, após o falecimento do Sr. Euzébio Antônio da Silva foi constatado que os apelantes/réus estavam no imóvel em decorrência que havia um contrato verbal entre o Sr. Euzébio e Sr. Messias, ambos genitores das partes. E a partir do ano de 2008, deixaram de efetuar o pagamento dos alugueis, o que impõe aos apelados notificá-los extrajudicialmente para pagarem ou desocuparem o imóvel voluntariamente.

A Notificação extrajudicial de fls. 22/23 de 18.8.2008 e as Declarações de fls. 56/57/58 apontam a relação locatícia e que os réus eram inquilinos do

falecido, inclusive havia mais inquilinos no imóvel, bem como havia pagamento de aluguéis ao Senhor Basílio Antônio da Silva consoante documento de fl. 59/60.

Nesse passo, importante registrar, em que pese a tese dos apelantes de que os documentos acostados nos autos não se prestam de veracidade, bem como o mandado de intimação não denota que havia a relação locatícia. Ao que se verifica a evidência, e a contrario sensu, é que a menção na certidão do oficial de justiça de que "... bem como intimei NELSON NOEL DO NASCIMENTO, MANOEL MESSIAS DOS SANTOS E MARIA DE LOURDES por todo o conteúdo do presente mandado do qual bem cientes, ficaram aceitando cópia do mandado que lhe ofereci e recusando em exarar suas assinaturas alegando que alugaram as casas do Sr. Basílio Antonio da Silva, e não da Sra. Nivalda Silva Cadidé..." denota sim, a existência da relação locatícia (fls. 61v).

Desse modo, diante das provas carreadas, a propriedade se estendeu por força de direito sucessório e por adjudicação de acordo com a matrícula do imóvel e registro efetivado perante o Cartório de Registro de Imóveis, documentos de fls. 27/28. Ademais, comprova-se também, por meio dos documentos que indicam pagamento de impostos e medida judiciais aforadas para proteção do direito dos autores, ora apelados. Assim, a locação se estendeu por força de direito sucessório, vez que ela não se finda com a morte do titular do contrato, ainda que verbal.

Examinando os autos, tenho que os apelados lograram êxito em provar seu direito. A meu ver a relação locatícia verbal restou comprovada e havendo inadimplemento contratual, foi procedida a Notificação Extrajudicial realizada pelo Cartório de Notas na qual os locatários, ora Apelantes, foram devidamente cientificados para que desocupasse o imóvel, que é de propriedade dos apelados.

Assim, comprovada a existência da locação, e em havendo o inadimplemento com os pagamentos dos alugueres, justo se faz a retomada do imóvel pelo Locador.

Nesse contexto, tem-se que o provimento do pleito recursal demandaria que a premissa acima disposta fosse derruída. Para tanto, todavia, revelar-se-ia necessário o revolvimento de matéria fático-probatória, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 07/STJ. Precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LOCAÇÃO. CONTRATO VERBAL. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

2. O reconhecimento da contratação verbal foi lastreado nas peculiaridades da causa, exigindo a sua inversão o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 884.584/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 19/12/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. OFENSA AFASTADA. COMPROVAÇÃO. AFRONTA AOS ARTS. 131 E 333, I, DO CPC/73. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida. De fato, inexistente omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido. Ressalta-se não ser possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional, ou ausência de fundamentação.

2. A controvérsia dos autos diz respeito à existência de contrato verbal de aluguel firmado entre as partes litigantes em ação de despejo. O eg. Tribunal de origem concluiu que o autor comprovou a existência da celebração do contrato. Nesse contexto, afigura-se inviável a esta eg. Corte rever a conclusão do acórdão recorrido, pois demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, a atrair o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 521.684/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 14/09/2016)

Logo, inviável a admissão do apelo nobre.

2. Ante o exposto, com fulcro no art. 932 do CPC/2015 c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao agravo. Por conseguinte, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) o valor dos honorários advocatícios arbitrados na origem (fls. 367-368, e-STJ), observado, se for o caso, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC/2015.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator