

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.000 - MS (2018/0284411-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : **SUPERMERCADO NOSSA SENHORA DE FATIMA LTDA**
ADVOGADOS : **VLADIMIR ROSSI LOURENÇO - MS003674**
 ALDIVINO ANTÔNIO DE SOUZA NETO - MS007828
AGRAVADO : **SHAHER ABDEL MAJID ABDEL JALIL ADASSI - POR SI E**
 REPRESENTANDO
AGRAVADO : **MACHOURA ADASSI**
AGRAVADO : **MOUNIERA ADASSI ABDEL JALIL**
AGRAVADO : **WAFIKA ADASSI HUSSEIN**
AGRAVADO : **HAMAMA ADASSI - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **TIAGO BANA FRANCO E OUTRO(S) - MS009454**
INTERES. : **FERNANDO CELSO DE OLIVEIRA**
INTERES. : **MARIA INES RODRIGUES DA SILVA OLIVEIRA**
INTERES. : **JOSE CHAGAS DOS SANTOS**
INTERES. : **MARIA FILOMENA DA SILVA CHAGAS**
INTERES. : **ANDRE TADEU RODRIGUES DA SILVA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C DESPEJO C/C COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação declaratória c/c despejo c/c cobrança de alugueis e acessórios.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à não ocorrência de cerceamento de defesa (em razão do indeferimento de produção de provas inúteis à solução da controvérsia e da suficiência das provas constantes nos autos), à aplicação da multa contratual (tendo em vista o descumprimento pelo agravante do que fora pactuado), bem como ao reconhecimento de litigância de má-fé do agravante, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por SUPERMERCADO NOSSA SENHORA DE FATIMA LTDA, contra decisão

que negou seguimento a recurso especial fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional.

Agravo em Recurso Especial interposto em: 27/09/2018.

Concluso ao gabinete em: 30/10/2018.

Ação: declaratória c/c despejo c/c cobrança, ajuizada por SHAHER ABDEL MAJID ABDEL JALIL ADASSI e OUTROS (**agravados**), em face do agravante e de FERNANDO CELSO DE OLIVEIRA e OUTROS (**interessados**), em razão de descumprimento de contrato de locação de bem imóvel comercial, na qual requerem:

- i) a declaração de rescisão do negócio jurídico locatício;
- ii) a desocupação do bem imóvel objeto desta ação;
- iii) o pagamento da quantia de R\$ 14.500,00, referente ao aluguel vencido do mês de setembro do ano de 2010, e da quantia de R\$ 12.975,74, concernente ao débito no IPTU, bem como das demais parcelas das verbas citadas que vierem a vencer no curso da ação; e
- iv) o pagamento de multa contratual, no importe de três locativos mensais, devidos nos termos da cláusula n. 11 do contrato de locação.

Sentença: julgou procedentes os pedidos.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo agravante, para:

- a) afastar a condenação ao pagamento do valor R\$ 14.500,00, relativamente ao mês de setembro/2010;
- b) afastar a condenação ao pagamento do valor R\$ 12.975,74, relativamente aos supostos débitos de IPTU; e
- c) determinar que a multa contratual observe o valor do aluguel ao tempo da infração, permitida - entretanto - a aplicação da cláusula n. 4, para fins de atualização monetária do valor devido a este título, a incidir até a data do efetivo pagamento.

Nesse sentir, é ementa do julgado:

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA C/C COBRANÇA – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA

– INDEFERIMENTO DE PROVAS DESNECESSÁRIAS – CLÁUSULA DE RENÚNCIA DE BENFEITORIAS – VALIDADE – CONTRATO COM PRAZO INDETERMINADO – DENÚNCIA VAZIA (IMOTIVADA) – POSSIBILIDADE – PENDÊNCIA DE DÉBITOS – APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – MULTA CONTRATUAL – INCIDÊNCIA – VALOR DO ALUGUEL AO TEMPO DA INFRAÇÃO – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – OCORRÊNCIA.

1. Discute-se no presente recurso: a) eventual nulidade da sentença, por cerceamento de defesa; b) a validade de cláusula de renúncia das benfeitorias; c) a possibilidade de rescisão do contrato, por denúncia imotivada (vazia); d) a existência de débitos pendentes de pagamentos, a título de aluguel, IPTU e reposição inflacionária; e) a incidência de multa contratual, e, em hipótese afirmativa, a sua base de cálculo, e f) a prática de litigância de má-fé pelos réus-apelantes, a justificar sua punição na forma da lei.

2. Não há cerceamento de defesa quando o Juiz, nos termos do parágrafo único, do art. 370, do CPC/15, indefere, em decisão fundamentada, diligências inúteis ou meramente protelatórias.

3. Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção (Súmula 335/STJ, Terceira Seção, DJ 07/05/2007).

4. Em se tratando de contrato sem prazo determinado, o locatário está sujeito à vontade do locador, o qual, para eventual retomada do imóvel, ainda que imotivadamente, precisa apenas notificar aquele, por escrito, com prazo de trinta (30) dias (art. 57, Lei nº 8.245, de 18/10/1991 – Lei de Locação de Imóveis Urbanos).

5. Tendo sido comprovado o pagamento do aluguel do mês de setembro/2010 e dos débitos de IPTU, impõe-se a reforma da sentença para afastar a condenação ao pagamento de tais verbas.

6. Embora os réus-apelantes sustentem ter cumprido a Cláusula 4, relativamente aos reajustes de reposição inflacionária, em momento algum negaram a existência de pagamentos parciais nos meses de maio, julho e agosto/2011; daí porque não haver razão para a reforma da sentença neste ponto. Ainda, eventuais pagamentos ocorridos no curso do processo, a título de complementação de alugueis em razão da tardia atualização monetária do valor devido, deverão ser considerados em sede de liquidação, momento no qual serão também apurados eventuais saldos remanescentes decorrentes do mau cumprimento da referida Cláusula 4, que estabeleceu o reajuste monetário anual.

7. Conforme prevê o art. 408, do CC/02, "incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora". Na espécie, pelo menos duas infrações contratuais restaram verificadas: a primeira, ante os pagamentos parciais ocorridos, bem como ante o tardio cumprimento da Cláusula 4 (recomposição inflacionária) nos anos de 2011 a 2014; e, segundo, ante o descumprimento da Cláusula 12, a qual exigia "prévio e expresse" consentimento "por escrito" dos

locadores para a realização de quaisquer obras ou modificações no imóvel, "ainda que se tratem de benfeitorias úteis e/ou necessárias".

Quanto a este último ponto, aliás, não socorre aos réus-apelantes a tese de que houve consentimento tácito dos autores-apelados, pois, como visto, o contrato exigia anuência expressa e por escrito.

9. Dispõe o art. 80, do CPC/15, que considera-se litigante de má-fé aquele que: a) deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso (inc. I); b) alterar a verdade dos fatos (inc. II); c) usar do processo para conseguir objetivo ilegal (inc. III); d) opuser resistência injustificada ao andamento do processo (inc. IV); e) proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo (inc. V); e) provocar incidente manifestamente infundado (inc. VI), e f) interpor recurso com intuito manifestamente protelatório (inc. VII).

10. No caso dos autos, os réus, de fato, atuaram de modo a tumultuar o andamento do processo, fazendo-o alongar-se por quase uma década, permanecendo, assim, de forma ilegítima no imóvel, por todo o tramitar da ação; sem contar a criação de incidentes temerários no curso do processo, e ainda a interposição de recursos manifestamente protelatórios.

11. Apelação conhecida e provida em parte. (e-STJ, fls. 1.300/1.3002) (grifo nosso)

Embargos de declaração: opostos pelo agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 80, 369, 371 e 492, todos do CPC/15; 408 do CC/02. Sustenta:

i) a ocorrência de cerceamento de defesa, em razão do indeferimento do requerimento de produção provas pericial e testemunhal;

ii) a ausência da prática de litigância de má-fé;

iii) a não aplicação de multa prevista no contrato, tendo em vista o não descumprimento por parte do agravante do que fora pactuado; e

iv) a ocorrência de julgamento além dos limites do pedido.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/15

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 371 e 492,

ambos do CPC/15, indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, portanto, a Súmula 211/STJ.

Ressalta-se que eventual alegação de serem de ordem pública os temas insertos nos dispositivos legais mencionados não torna indispensável o devido prequestionamento. Nesse sentir: AgInt no AREsp 1.021.641/MG (3ª Turma, DJe 19/05/2017) e AgInt no AREsp 613.606/PR (4ª Turma, DJe 17/05/2017).

Por derradeiro, cabe ressaltar que o agravante sequer alega ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 (negativa de prestação jurisdicional).

- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusula contratual

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à não ocorrência de cerceamento de defesa (em razão do indeferimento de produção de provas inúteis à solução da controvérsia e da suficiência das provas constantes nos autos), à aplicação da multa contratual (tendo em vista o descumprimento pelo agravante do que fora pactuado), bem como ao reconhecimento de litigância de má-fé do agravante, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo, para NÃO CONHECER do recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15.

Deixo de majorar os honorários fixados anteriormente, porquanto já atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Previno a parte agravante que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 19 de fevereiro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

