AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.416.035 - SP (2018/0332684-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	HAPPY KIDS BUFFET LTDA
ADVOGADO	:	ARY CARLOS ARTIGAS - SP093139
AGRAVADO	:	ALBERTO SERTORIO MARTINS MATOS SILVA
AGRAVADO	:	MARIA ALDINA DOS SANTOS MARTINS SILVA
ADVOGADO	:	ANA PAULA FRITZSONS MARTINS LOPES - SP228829
AGRAVADO	:	ILIDIO DOS SANTOS MARTINS
AGRAVADO	:	HELENA MARIA CAMARGO FRITZSONS MARTINS
ADVOGADO	:	ADRIANO ELIAS OLIVEIRA - CURADOR ESPECIAL - SP222779

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto de acórdão que recebeu a seguinte ementa:

> Ementa: Apelação - Locação de imóvel - Ação de indenização - Sentença que julgou antecipadamente o feito, dando pela improcedência da ação - Irresignação da autora sob a alegação de que, além do aluguel e encargos previstos contratualmente, efetuava o pagamento de um complemento do aluguel "por fora" - Desnecessidade de produção de prova oral - Cerceamento de defesa não caracterizado - Pagamento de alugueres, encargos e demais valores atinentes à locação, só pode ser comprovado documentalmente. Tais documentos não vieram aos autos. Consigne-se que tais documentos, poderiam consistir em comprovantes de depósito bancário, comprovante de consignação judicial ou extrajudicial, controles financeiros, extratos bancários constando saques mensais do mencionado "valor por fora", comprovante de saque do mesmo valor em espécie, etc. Segundo dispõe o art. 444 do Novo Código de Processo Civil nos casos em que a lei exigir prova escrita da obrigação, é admissível a prova testemunhal quando houver começo de prova por escrito, emanado da parte contra a qual se pretende produzir a prova. Destarte, forçoso convir que a prova testemunhal, por força de lei, é subsidiária na espécie, ou complementar à prova escrita. - Apelante não se desincumbiu do ônus de provar o fato por ela alegado, nos termos do art. 373, I, do NCPC. - Indenização pela perda do fundo de comércio - Indevida -A locação ora em questão não está protegida pela renovação judicial do contrato. - Inteligência do art. 52, § 3°, da Lei 8.245/91- Renovação do seguro-fiança locatícia que se fazia

> obrigatória, tendo em vista ser esta a modalidade de garantia eleita pelas partes - Sentença de improcedência mantida - Recurso improvido.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

A parte agravante alega ofensa aos arts. 28, parágrafo único, da Lei n. 7.257/85 (Lei do Cheque); 320, parágrafo único, do Código Civil; 45 da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato); e 224, § 1º, do Código de Processo Civil. Afirma que deixou claro na inicial que os pagamentos eram feitos em dinheiro, com exceção do pagamento que foi feito por cheque indicado nos autos. Aponta que "merece reforma o julgado a fim de reconhecer válido o cheque como prova de pagamento do valor "por fora" do aluguel, consequentemente deferindo a indenização de que trata o artigo 43 da Lei 8.245/91" (e-STJ, fl. 497).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Com efeito o Tribunal de origem assim decidiu a causa (e-STJ, fls. 461-463):

> Porém, antes de adentrar na análise do mérito, cumpre afastar, primeiramente, a preliminar de cerceamento de defesa invocada implicitamente pela autora e apelante.
> Isto porque o feito estava, realmente, apto ao julgamento antecipado da lide, na medida em que as alegações e documentos apresentados pelas partes permitiam (permitem) o pronunciamento de mérito.
> Neste sentido, era mesmo despicienda a prova oral , posto que a discussão travada nos autos gira em torno da análise das obrigações envolvidas no contrato de locação, que remonta a análise de matéria de direito , cujo substrato fático se encontra nos autos.
> (...).
> Destarte, os pagamentos dos mencionados valores atinentes à locação deveriam ser comprovados mediante recibo.
> (...).
> Abrandado, porém, o rigor legal, considerando a alegação da existência de pagamentos extras, ou "por fora", o pagamento poderia ter sido comprovado nos autos, por outros documentos, tais como comprovantes de depósito bancário, comprovante de consignação judicial ou extrajudicial, controles financeiros, extratos bancários constando saques mensais do mencionado "valor por fora", comprovante de saque do mesmo valor em espécie, etc.

> Enfim, documentos, cujo teor indicasse séria e concludentemente a satisfação do respectivo valor.
> Tais documentos, não vieram aos autos.
> Anoto, por oportuno, que a cópia do cheque juntado a fls. 67/68, nominal à imobiliária administradora, contraria a afirmação da autora, segundo a qual os pagamentos eram exigidos em dinheiro.
> Tal cheque em absoluto dá conta, por si só, que o valor nele aposto, se destinava, de fato, ao pagamento do mencionado "valor por fora".
> Ademais, da análise dos e-mails trocados entre as par tes, não se verifica, em momento algum, qualquer sinal ou menção da cobrança de eventuais valores extracontratuais.
> (...).
> Destarte, forçoso convir que a prova testemunhal, por força de lei, é subsidiária na espécie, ou complementar à prova escrita Em suma, os elementos de convicção juntados pela autora aos autos não permitem aceitar unicamente a prova testemunhal para corroborar sua assertiva de que teria, de fato, pago aos réus eventuais valores extracontratuais.
> Logo, dúvida não há de que a ação poderia ser julgada (como foi) antecipadamente, *ex vi* do que dispõe o art. 355, inc. I, do Novo Código de Processo Civil.
> Em outras palavras, não há que se falar em julgamento prematuro ou em cerceamento de defesa, visto que o Juízo "*a quo*" dispunha das informações suficientes para fundamentar o provimento jurisdicional.

Verifica-se que a reforma do entendimento proferido pelo Colegiado estadual – de que os documentos que poderiam comprovar o pagamento de alugueres, encargos e demais valores atinentes à locação no presente caso não vieram aos autos. Dessa forma, a parte agravante não se desincumbiu do ônus de provar o fato por ela alegado, nos termos do art. 373, I, do do Código de Processo Civil de 2015 – envolve reexame de matéria fática da lide, o que encontra óbice no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora