AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.419.802 - SP (2018/0339533-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	FRANCISCO SULAMAR BARBOSA
ADVOGADO	:	MARA CRISTINA MAIA DOMINGUES E OUTRO(S) - SP177240
AGRAVADO	:	ELY FONTANA
ADVOGADO	:	MARCOS DE LIMA E OUTRO(S) - SP079445

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que não admitiu o recurso especial, impugnando acórdão assim ementado:

> Embargos à execução - locação de imóveis - impugnação intempestiva que não afastou a exigibilidade do título executivo - renúncia no contrato ao direito de indenização por benfeitorias - reparos relacionados à segurança do imóvel - ausência de prova - ressarcimento pelo pagamento a maior de IPTU - matéria a ser discutida em ação própria - data da desocupação do imóvel - imissão na posse na ação de despejo aditada para execução - apelação não provida, com observação (art. 85 § 11 do CPC).

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

Nas razões do especial, sustentou o recorrente violação dos arts. 371 do Código de Processo Civil; 421 e 422 do Código Civil. Alegou que "a prova oral apontou que no mês de maio de 2016, a locadora/recorrida já realizava obras de reparo do imóvel locado. Portanto, não há se falar das entregas das chaves quando do termo de imissão na posse efetivada pela locadora, ora embargada no feito nº 1005036-44.2016.8.26.0099 da 1ª Vara Civil da Comarca de Bragança Paulista/SP., visto que as testemunhas da própria embargada/recorrente, “sindico do prédio” confirma que as obras estavam sendo realizadas a mando da embargada" (fl. 227, e-STJ).

Pede seja reconhecida "a entrega das chaves e a imissão da posse da recorrida no imóvel em maio de 2016, que por conseguinte ser a cobrança indevida do contrato, visto que o meses que cobra referente alugueis, condomínio, luz e afins o embargante não se encontrava na posse da locação" (fl. 230, e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

No caso dos autos, o Tribunal estadual concluiu, com base nas cláusulas

contratuais pactuadas entre as partes e no exame do conjunto fático-probatório disposto nos autos, o seguinte, conforme consta no acórdão recorrido (e-STJ, fls. 206-207):

> O e-mail de fls. 46, datado de 26.4.2016, não deixa claro que o locatário desocupou o imóvel naquele dia. Os e-mails de fls. 48/50, datados de 16 e 30.5.2016, dão evidências de que até então o imóvel estava na posse do locatário.
>
> Na notificação extrajudicial emitida pelo locatário em 30.6.2016, oficializada no cartório de registros de títulos e documentos de Bragança Paulista em 6.7.2016, recebida pela locadora em 18.7.2016, constou que as chaves estavam disponíveis no escritório do advogado do apelante, fls. 52/57.
>
> Assim, não prospera a alegação do embargante de que entregou as chaves a um corretor a mando da embargada no dia 2.5.2016, fls. 2, prejudicada ainda a prova oral neste sentido (testemunha Maria Olinda).
>
> A outra testemunha do embargante informou a desocupação entre 26 a 30 de maio, diferente do que constou na inicial (final de abril), não se prestando, portanto, como prova da data da rescisão do contrato.
>
> Ao locatário competia, diante de eventual recusa no recebimento das chaves, providenciar a competente consignação em Juízo, mas assim não o fez.
>
> Dessa forma, a data a ser considerada como desocupação é de fato o dia 14.7.2016, por conta da imissão na posse efetivada pela locadora na ação de despejo por falta de pagamento movida em 5.7.2016, proc. n. 1005036-44.2016.8.26.0099, 1ª Vara Cível de Bragança Paulista, que foi emendada para correr apenas como execução de aluguéis, multa contratual, contas de energia elétrica, condomínio, despesas com chaveiro e custas processuais.

Nesse contexto, a pretensão reformatória encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 desta Corte, pois a revisão do julgado de origem, quanto à conclusão do Tribunal estadual relacionada ao fato de que a desocupação do imóvel ocorreu em 14/7/2016, por conta da imissão na posse efetivada pela locadora na ação de despejo por falta de pagamento movida em 5/7/2016, exigiria o reexame das cláusulas pactuadas entre as partes e das circunstâncias de fato pertinentes ao caso.

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, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de concessão de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora