AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.462.202 - RJ (2019/0071881-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	DELORME OROZCO ANTUNES
ADVOGADO	:	CLÁUDIO BASTOS CUPELLO - RJ054029
AGRAVADO	:	DELSA VIEIRA DIAS
AGRAVADO	:	ROSA DE JESUS DOMINGUES IGREJAS
ADVOGADO	:	FÁBIO NEVES NATIVIDADE - RJ097628

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

DELSA VIEIRA DIAS e ROSA DE JESUS DOMINGUES IGREJAS (DELSA e outra) ajuizaram ação de despejo contra DELORME OROZCO ANTUNES (DELORME) e ALEKSANDER OROSCO DA SILVA (ALEKSANDER), pleiteando a desocupação de imóvel após o término do prazo de locação não residencial.

A sentença extinguiu o processo, sem resolução de mérito, em relação ao réu ALEKSANDER, bem como julgou procedente o pedido, declarando rescindido o contrato e decretando o despejo de DELORME do imóvel objeto da demanda (e-STJ, fls. 138/142).

Os embargos de declaração opostos por ALEKSANDER foram parcialmente acolhidos, para sanar omissão quanto aos honorários sucumbenciais devidos pela extinção do processo quanto a ele.

Interposta apelação por DELORME, o Tribunal de origem negou-lhe provimento, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 184):

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA REGULAR. DESOCUPAÇÃO INATENDIDA. DIREITO POTESTATIVO DO LOCADOR. DECISÃO CORRETA, NA FORMA E NO CONTEÚDO, QUE INTEGRALMENTE SE MANTÉM. 1. Em se tratando de locação não residencial por prazo determinado, a avença termina na data*

> *estipulada, independentemente de notificação ou aviso prévio (art. 56, da Lei 8.245/91). 2. Válida e eficaz a notificação encaminhada ao locatário, que se deu antes do término previsto no contrato, ou seja, antes de 25/07/2013, não se podendo tomar por insubsistente o ânimo de reaver o imóvel.*
> *DESPROVIMENTO DO RECURSO.*

Inconformado, DELORME interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, sustentando a ocorrência de violação dos arts. 56, parágrafo único, e 57 da Lei nº 8.245/91 e divergência jurisprudencial, aduzindo, em síntese, que as notificações enviadas antes do término do prazo da locação não têm eficácia, pois apenas poderia haver a denúncia após findo o lapso contratual.

DELSA e outra ofereceram contrarrazões (e-STJ, fls. 223/229).

Em juízo de admissibilidade, a vice-presidência do Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre ante a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Dessa decisão, foi interposto o presente agravo em recurso especial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 250/253).

O agravo não foi conhecido, em decisão da lavra da presidência do STJ, em virtude da ausência de impugnação aos fundamentos da decisão agravada (e-STJ, fls. 264/265), posteriormente reconsiderada (e-STJ, fl. 284).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso não comporta acolhimento.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, 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.*

Do término do contrato

DELORME alegou que a notificação antes do término do contrato não teria eficácia, razão pela qual o contrato de locação teria sido prorrogado por tempo indeterminado.

Acerca disso, além de considerar que a notificação enviada antes do fim do prazo contratual era válida e eficaz, a Corte local assim concluiu:

> *Demais disso, vê-se que os e-mails acostados aos autos comprovam que as autoras/locadoras concederam novo prazo até o dia 06/09/2013 para a desocupação voluntária do imóvel, e a consequente entrega das chaves, ajuizando a presente ação de despejo em 19/09/2013, em razão da total inércia da ré-locatária.*
> *Não há, pois, como prosperar a tese defensiva de que se operou as prorrogações dos contratos por prazo indeterminado, restando caracterizado, tão-somente, a concessão de novo prazo para desocupação voluntária do imóvel* (e-STJ, fl. 186).

Verifica-se que o fundamento acima destacado não foi impugnado de forma específica nas razões do recurso especial, a atrair a incidência da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

Ademais, a Corte local considerou que ficou evidenciada a intenção de reaver o imóvel e que foi concedido apenas novo prazo para desocupação voluntária do imóvel, de acordo com os e-mails juntados aos autos. Assim, alterar o decidido no acórdão implicaria incursão fático-probatória, vedada pela Súmula nº 7 do STJ.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de DELORME, nos termos do art. 85, § 11 do NCPC, observado, se o caso, o art. 98, § 3º do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 18 de junho de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator