AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.500.388 - DF (2019/0132586-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	BUBBLEDECK BRASIL LTDA
ADVOGADO	:	WASHINTON SPECEMILLE E OUTRO(S) - DF046916
AGRAVADO	:	TOP LINE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	SILVIO LÚCIO DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S) - DF023053
INTERES.	:	WLICIO CHAVEIRO NASCIMENTO
INTERES.	:	SANDRA CRISTINA ALVES FERREIRA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. **1.** EVENTUAL COBRANÇA EM EXCESSO. SOLUÇÃO AMIGÁVEL OU BUSCA DA TUTELA JUDICIAL. INDEVIDA SUSPENSÃO UNILATERAL DOS ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF. **2.** PREJUDICIALIDADE EXTERNA. INEXISTÊNCIA. ENTENDIMENTO OBTIDO DA ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. **3.** AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto por Bubbledeck Brasil Ltda., com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, para impugnar acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado (e-STJ, fl. 315):

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO DE SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS À EXECUÇÃO SUBJACENTE. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. INEXISTÊNCIA. SUSPENSÃO UNILATERAL DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. IMPOSSIBILIDADE. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS E DA BOA-FÉ OBJETIVA. SENTENÇA MANTIDA.
> 1 – Conforme preceitua o art. 23, I, da lei 8.245/91, o pagamento dos aluguéis e dos demais consectários da locação, no prazo estipulado, constitui obrigação do locatário e o seu descumprimento pode ensejar a rescisão contratual (art. 9º, III, da Lei 8.245/91) e a decretação do despejo (art. 63 da Lei 8.245/91).
> 2 – Não há que se falar em prejudicialidade externa em razão da ausência de trânsito em julgado de sentença proferida no bojo de Embargos à Execução subjacente, quando a discussão travada

> naqueles autos diz respeito tão somente a eventual excesso de execução, sem potencial de afastar a mora do Locatário.
> 3 – Em razão dos princípios da força obrigatória dos contratos e da boa-fé objetiva, deve o Locatário, ao entender estar sendo cobrado em excesso, intentar a resolução amigável do conflito ou ajuizar ação própria e não simplesmente suspender o pagamento dos aluguéis de maneira unilateral.
> Apelação Cível desprovida.

Nas razões do recurso especial, a ora agravante alegou violação dos arts. 394 do CC; 5º da Lei n. 8.245/1991; e 313, V, *a*, e § 4º, e 314 do CPC/2015. Sustentou que, para o ajuizamento da ação de despejo, é necessária a falta de pagamento injustificado. Apontou que não há mora e que, na verdade, é o locador que lhe deve uma quantia no valor de R$ 13.055,10 (treze mil, cinquenta e cinco reais e dez centavos). Por fim, asseverou que a ação de despejo deve ser suspensa até o julgamento dos embargos à execução, em que se discute a existência de dívida entre as partes.

Contrarrazões às fls. 340-345 (e-STJ), em que a parte recorrida requer o desprovimento do recurso e a majoração dos honorários recursais.

O recurso especial não foi admitido na origem, o que ensejou a interposição do presente agravo.

Brevemente relatado, decido.

O Colegiado estadual, ao negar provimento à apelação interposta pela ora agravante, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 317-320):

> Conforme relatado, cuida-se de recurso de Apelação interposto contra a r. sentença (Doc. Num. 5987641) proferida nos autos da Ação de Despejo nº 0708361-63.2018.8.07.0001, por meio da qual o MM Juiz julgou procedentes os pedidos iniciais para decretar a rescisão do contrato de locação *a quo* firmado entre as partes e determinar a desocupação do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação pessoal da locatária, sob pena de despejo.
> Analisando o conjunto probatório dos autos, entendo que a sentença não merece reparos.
> Com efeito, conforme preceitua o art. 23, I, da lei 8.245/91, o pagamento dos aluguéis e dos demais consectários da locação, no prazo estipulado, constitui obrigação do locatário e o seu descumprimento pode ensejar a rescisão contratual (art. 9º, III, da Lei 8.245/91) e a decretação do despejo (art. 63 da Lei 8.245/91).
> (...)
> A inadimplência dos aluguéis vencidos a partir de junho de 2017 é

> incontroversa. A Apelante admite o inadimplemento, mas alega que, em período anterior, pagou valores a mais, em razão da cobrança indevida de taxa de serviço e de multa disfarçada de desconto de pontualidade, o que ensejaria a compensação do débito.
> Com base nisso, alega prejudicialidade externa em face da ausência de trânsito em julgado da sentença proferida no bojo dos Embargos à Execução nº 0730815-71.2017.8.07.0001, na qual foram julgados improcedentes os pedidos por ela deduzidos.
> Entretanto, da análise da sentença proferida nos mencionados Embargos do Devedor, sem imiscuir-me no mérito daquela demanda, entendo que eventual modificação do julgamento acarretaria, no máximo, o reconhecimento de excesso de execução, contudo, sem potencial de afastar a mora da Locatária.
> Pontue-se que, em razão dos princípios da força obrigatória dos contratos e da boa-fé objetiva, deve o Locatário, ao entender estar sendo cobrado em excesso, intentar a resolução amigável do conflito ou ajuizar ação própria e não simplesmente suspender o pagamento dos aluguéis de maneira unilateral.
> Nesse descortino, como já afirmado, a falta de pagamento dos aluguéis e dos demais consectários da locação no prazo estipulado enseja a rescisão contratual (art. 9º, III, da Lei 8.245/91) e a decretação do despejo (art. 63 da Lei 8.245/91), mostrando-se, portanto, irretocável o posicionamento adotado pelo i.
> Magistrado singular.

Entendeu aquele Tribunal, ao analisar a questão atinente à ação de despejo, ser incontroversa a inadimplência da locatária e que a falta de pagamento dos aluguéis ensejaria a decretação do despejo.

Frisou que, em virtude dos princípios da força obrigatória dos contratos e da boa-fé objetiva, a locatária não deveria suspender o pagamento dos aluguéis de forma unilateral, mas buscar a solução do conflito por meio amistoso ou pela via judicial. Nesse ponto, entretanto, não houve impugnação específica nas razões do recurso especial. Como esse fundamento é suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, é imperiosa a incidência, à hipótese, do comando da Súmula 283 do STF, por aplicação analógica.

Por outro lado, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

A assertiva da recorrente acerca da existência de prejudicialidade externa,

nos termos em que postas, também atrai o óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte, pois o tribunal estadual entendeu que, diante das peculiaridades do caso, eventual modificação do julgamento dos embargos do devedor "acarretaria, no máximo, o reconhecimento de excesso de execução, contudo, sem potencial de afastar a mora da Locatária" (e-STJ, fl. 320).

Diante do exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida em 2% sobre o valor da causa.

Publique-se.

Brasília (DF), 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator