

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.826.550 - RS (2019/0198988-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : F. AGNES SOLUCOES LTDA
RECORRENTE : CTC PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS EIRELI
RECORRENTE : IVETE LUCHESE MANFROI
RECORRENTE : CLAUDIO ANTONIO MANFROI
RECORRENTE : MARISTELA SCOTTON MANFROI
RECORRENTE : SERGIO MANFROI
ADVOGADOS : LISANDRA COLETTI LISBOA - RS061745
ITAMAR DE SOUSA SILVA - SP242796
RECORRIDO : IRMAOS BECKER EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO TSCHOEPKE LUDWIG E OUTRO(S) -
RS057322

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. MULTA MORATÓRIA E MULTA COMPENSATÓRIA. ALEGAÇÃO DE EXCESSO. PEDIDO ALTERNATIVO DE REDUÇÃO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. RETORNO DOS AUTOS.

1. Caracteriza-se a violação ao comando do art. 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal de origem não enfrenta teses relevantes articuladas pelo embargante, relativas ao reputado excesso da multa moratória e compensatória prevista no contrato de locação do qual figuram como fiadores.

2. Inviabilidade, nesta sede, de adentrar na análise de temas não prequestionados, impondo-se o retorno dos autos para a apreciação da questão omissa.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO DE RETORNO À ORIGEM.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por F. AGNES SOLUÇÕES LTDA e OUTROS, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul nos autos dos embargos opostos à execução de título extrajudicial em que contendem com IRMÃOS BECKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Superior Tribunal de Justiça

Esta a ementa do acórdão recorrido (fl. 466):

APELAÇÕES CÍVEIS. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PRELIMINARES REJEITADAS. RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE HABITE-SE. CULPA CONCORRENTE AFASTADA. Caso em que a locatária deveria ter verificado, no momento da contratação, a regularidade do imóvel junto aos órgãos públicos e da viabilidade de se estabelecer comercialmente no local, não havendo que se falar em culpa concorrente da embargada. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE DOS LOCATÁRIOS E FIADORES ATÉ A DATA DA IMISSÃO DE POSSE. NÃO CONFIGURADA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. SUCUMBÊNCIA ALTERADA. REJEITARAM AS PRELIMINARES. APELAÇÃO DOS EMBARGANTES DESPROVIDA E DA EMBARGADA PARCIALMENTE PROVIDA.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 483/489).

Em suas razões (fls. 493/520), alegaram violação aos artigos artigos 485, VI, 540, 783 e 803, I, 1.022, II, do CPC, 408, 413, 422, 475, 819, 827, 876 e 884, do Código Civil, 52, §1º da Lei n.º 8.078/90, 9 e 22, I e II, da Lei n.º 8.245/91, argumentando que não podem ser responsabilizados pelo débito locatício após a notificação de rescisão contratual ou, em última análise, depois da consignação das chaves em juízo. Sustentaram, ainda, indevida a multa contratual por rescisão antecipada, na medida em que o descumprimento do contrato partiu da locatária, ora recorrida, que não entregou o imóvel em condições hábeis a servir ao uso a que se destina, em razão da ausência do documento "habite-se". Reputaram, ainda, abusiva a multa moratória, fixada em 10%, pois deveria ter sido fixada no patamar máximo de 2%, em analogia ao art. 52, §1º, da Lei n.º 8.078/90, e da multa compensatória (três locativos), questões que sequer teriam sido analisadas no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração. Postularam o provimento.

Contrarrazões às fls. 540/563.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 565/570)

Em decisão proferida nos autos da Pet 12770, deferi o pedido de tutela de urgência formulado pelos recorrentes, atribuindo efeito suspensivo ao

Superior Tribunal de Justiça

recurso especial.

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação recursal merece prosperar.

Deve ser acolhida a alegação de negativa de prestação jurisdicional, mostrando-se omissa o acórdão recorrido quanto ao enfrentamento de questões relevantes ao deslinde da controvérsia, as quais vinham sendo suscitadas pelos recorrentes desde a apelação e, posteriormente, reiteradas nos embargos declaratórios.

Com efeito, o Tribunal *a quo* permaneceu omissa quanto ao pedido alternativo de redução da multa moratória e da multa compensatória, estipuladas no contrato de locação de imóvel comercial em que os recorrentes figuram como fiadores, reputadas manifestamente excessivas.

Cuida-se de questões essenciais ao completo julgamento da lide, sobretudo porque eventual redução das referidas multas repercutirá, invariavelmente, no valor do débito exequendo.

Aliás, conforme já decidiu esta Corte Superior de Justiça, "*constatada a excessividade pelo magistrado, é possível a redução da multa compensatória nos termos do artigo 413 do Código Civil*" (AgRg no AREsp 456602/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 10/04/2014).

Considerando, assim, a impossibilidade desta Corte Superior de Justiça adentrar na análise de temas não prequestionados, impõe-se a acolhida do recurso especial para se reconhecer a omissão do julgado e determinar a apreciação do tema, diante da violação ao art. 1.022, II, do CPC.

A análise das demais questões versadas no presente recurso especial fica prejudicada.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para anular o acórdão proferido nos embargos de declaração, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que seja integrado o julgado, nos termos da fundamentação, como entender de direito.

Superior Tribunal de Justiça

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

