

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.547.708 - SP (2019/0213472-0)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : ALESSANDRA ANDRADE DA SILVA**  
**ADVOGADO : DANIEL SOARES PEREIRA - SP330693**  
**AGRAVANTE : ANTÔNIO CARLOS OLIVEIRA**  
**ADVOGADO : ANTONIO CARLOS OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP098835**  
**AGRAVADO : FAMING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**REPR. POR : HO FANG YANG**  
**ADVOGADO : SIRAGON DERMENJIAN E OUTRO(S) - SP016821**

**EMENTA**

**LOCAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL MANEJADO NA ÉGIDE DO NCPC. PRETENSÃO RECURSAL FUNDADA NA INFRINGÊNCIA DOS PRECEITOS LEGAIS ARROLADOS QUE ENCONTRA-SE OBSTADA NAS SÚMULAS N º 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.**

**DECISÃO**

**FAMING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

(FAMING) ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança contra ALESSANDRA ANDRADE DA SILVA e ANTONIO CARLOS OLIVEIRA (ALESSANDRA e ANTONIO), em razão de contrato de locação de imóvel.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido e improcedente a reconvenção apresentada por ALESSANDRA.

ANTONIO e ALESSANDRA interuseram recursos de apelação assim apreciados pelo Tribunal estadual:

*LOCAÇÃO — Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança — Prejudicada á pretensão de despejo, ante a desocupação do imóvel pela locatária — Legitimidade passiva do fiador para o pedido de cobrança — art. 62, II da Lei 8.245/91 — Débito incontroverso — Ausência de prova do pagamento — Cobrança excessiva em juízo — Imprescindível a má-fé do cobrador para a aplicação da multa legal — Exegese do art. 940 do Código Civil — Sem hipótese para aplicação da multa do art. 43, III da Lei 8.275/91 — Locatária que não tem legitimidade para pleitear em juízo tal montante — Sentença mantida. Apelações não providas (e-STJ, fl 284).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 298/302).

ANTONIO interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da CF, onde alegou violação dos arts. 37, parágrafo único, 43, II e III, da Lei 8245/1991, pelos seguintes fundamentos (1) é proibido cumular duas ou mais garantias no contrato de locação; e (2) deve ser aplicada a multa prevista no art. 43, III, da Lei 8245/1991, pois ocorreu a cobrança antecipada do valor locativo, não sendo possível prevalecer o entendimento do acórdão recorrido de que houve mero repasse do valor equivalente ao profissional que intermediou a negociação entre as partes.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 351/356).

O TJSP inadmitiu o apelo nobre por (1) não ter sido demonstrada a violação dos preceitos arrolados; (2) se aplicarem as Súmulas n°s 5 e 7 do STJ.

ANTONIO ingressou com agravo em recurso especial sustentando que (1) usurpação da competência desta Corte pela decisão agravada; (2) foram atendidos os requisitos necessários à admissão do recurso; (3) são inaplicáveis as Súmulas n°s 5 e 7 do STJ.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 378/382)..

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo n° 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.*

O agravo em recurso especial é espécie recursal cabível e, ademais, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão agravada. **CONHEÇO**, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

**(1) e (2) cumulação de garantias e multa pela cobrança antecipada**

No particular, observa-se que o TJSP resolveu a lide nos termos assim consignados:

*Analisando-se as contestações, vê-se que os apelantes se limitam a alegar o excesso de cobrança. Todavia, não dizem ter havido pagamento dos aluguéis ora exigidos. Não fazem prova do fato extintivo do direito da apelada, ônus que a lei lhes impõe (art. 373, II do Código de Processo Civil).*

*Como ensina Gildo dos Santos em sua obra "Locação e eu". "Despejo, Comentários à Lei 8.245/91" a "primordial obrigação de quem usa coisa alheia é pagar o preço por essa utilização, além dos respectivos encargos" (ed. RT, 5a ed., São Paulo, pág. 117).*

*Os apelantes discutem valores, mas não demonstram ter, em momento algum, buscado o adimplemento da parte que reconhecem efetivamente devida. A apelante ALESSANDRA simplesmente ocupou o imóvel sem cumprir com a contraprestação que lhe cabe. É devedora, portanto, assim como o apelante ANTONIO CARLOS, seu fiador.*

*Por fim, descabe o pedido de condenação da apelada ao pagamento da multa prevista no art. 43, III da Lei 8.245/91.*

*Primeiro, porque ausente hipótese legal, já que, nos termos da cláusula XII do instrumento não houve cobrança antecipada do valor locativo propriamente dito, mas sim repasse do valor equivalente ao profissional que intermediou a negociação entre as partes, com expressa concordância da locatária.*

*Ademais, conforme já salientado pelo ilustre magistrado sentenciante:*

*"O locatário não desfruta de ação para o recebimento da multa do art. 43, III da Lei 8.245 de 1991. A apuração da prática violadora é atividade privativa do órgão judicante criminal e excludora da iniciativa do ofendido, que, em última análise, poderá valer-se do pedido de reversão ou da execução da sentença penal já que seu montante é pago ao locatário, em vez de ser recolhido ao fundo penitenciário" (LEX - JTA 159/435) (e-STJ, fls. 286/287).*

Ora, se o TJSP afirmou, com amparo na prova dos autos, que não houve cobrança antecipada de aluguéis, mas simplesmente um repasse de valores, não é possível afirmar o contrário sem reexaminar fatos e provas ou interpretar novamente os negócios jurídicos entabulados. Sob essa perspectiva incidem, portanto, as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Observe-se que, mantida a conclusão do acórdão acerca da inexistência de cobrança antecipada de aluguéis, não faz sentido afirmar que referida cobrança seria indevida tendo em vista a existência de fiança. Também nesse ponto, incidem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

**MINISTRO MOURA RIBEIRO**

Relator