

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.423.364 - SP (2018/0346525-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : EZIO APARECIDO ASTORAL  
**ADVOGADOS** : MÍRIAM CRISTINA TEBOUL - SP154677  
PAULO CÉSAR GUILLET STENSTRASSER E OUTRO(S) - RS043619  
**AGRAVADO** : ELENA MARIA SOUZA  
**AGRAVADO** : VALDIR FRIAS  
**AGRAVADO** : CELINA MARIA DE SOUZA FRIAS  
**ADVOGADO** : ROBERTO MIGUELE COBUCCI E OUTRO(S) - SP152582

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*"LOCAÇÃO - AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA POR LOCATÁRIA E FIADORES DE IMÓVEL CONTRA AS PESSOAS PARA AS QUAIS TRANSFERIRAM O ESTABELECIMENTO COMERCIAL - INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES QUANTO AOS DÉBITOS DO IMÓVEL, O QUE RESULTOU EM PROPOSITURA DE AÇÃO DE COBRANÇA PELO LOCADOR CONTRA A LOCATÁRIA E OS FIADORES, AUTORES DA PRESENTE AÇÃO - LEGITIMIDADE DOS ADQUIRENTES PARA FIGURAREM NO POLO PASSIVO DA AÇÃO, DIANTE DA RELAÇÃO JURÍDICA FIRMADA ENTRE AS PARTES - RESPONSABILIDADE DOS RÉUS PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS DO IMÓVEL - MULTA DE 10%, NOS TERMOS DO CONTRATO - JUROS DE MORA CONTADOS DA CITAÇÃO, COMO JÁ FOI FIXADO EM 1º GRAU - AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL DO RÉU APELANTE, NESSE PONTO - PRETENSÃO DOS AUTORES, EM APELO ADESIVO, DE RECEBEREM VALOR MAIOR DO QUE AQUELE CONSTANTE DE ACORDO, REALIZADO NA AÇÃO EM QUE ELES FORAM RÉUS - DESCABIMENTO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.*

*Apelação dos" réus não conhecida em parte e, na parte conhecida, improvida; apelo adesivo dos autores improvido." (e-STJ, fl. 424)*

Opostos embargos de declaração, os mesmos foram rejeitados (e-STJ, fls. 439/444).

Nas razões do recurso especial, os agravantes alegam violação aos arts. 267,

535 do Código de Processo Civil de 1973, 884 do Código Civil de 2002, 2º e 52 da Lei 8.078/90, sustentando, em síntese, (a) que houve omissão com relação aos dispositivos mencionados nos embargos, (b) que os valores cobrados na ação não estão compreendidos no período de tempo em que esteve na posse de imóvel, sendo parte ilegítima e (c) que a cobrança da multa de 10% prevista no contrato deve ser considerada abusiva, sob pena de configurar enriquecimento ilícito.

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso será examinado à luz do Enunciado n. 2 do Plenário do STJ, nos seguintes termos: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

Inicialmente, não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, em especial com relação a legitimidade passiva e a multa prevista em contrato (e-STJ, fl. 427).

De fato, inexistente omissão no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994).

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel.Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

No tocante a suposta violação ao art. 267 do CPC/73, o Tribunal de origem concluiu, diante do contexto fático-probatório contido nos autos, que o agravante é parte legítima para integrar o presente caso, considerando que este confirma ter mantido relação

jurídica com os autores, assumido débitos e que não houve comprovação de pagamento das despesas do imóvel, *in verbis*:

*"A alegação do réu de ilegitimidade passiva porque honrou seus compromissos não se sustenta, pois diz respeito ao mérito e não à relação jurídica que as partes mantinham, a qual ele confirmou. Bem afastada tal arguição pela sentença, portanto.*

*Como bem observou a magistrada de 1º grau, o fato de os autores terem ou não comunicado a transferência do estabelecimento comercial ao locador não diz respeito aos réus, que admitiram o fato de terem-no adquirido e não comprovaram que pagaram pelas despesas do imóvel. Quem responde perante o locador por eventual violação de contrato são os autores, que figuram no contrato como locatária e fiadores, mas isso não impede que os réus, adquirentes do estabelecimento comercial e ocupantes do imóvel, respondam perante os autores.*

*A pessoa para a qual os réus alegam que transferiram o estabelecimento, Eny, não responde pelos débitos que eles assumiram com os autores."* (e-STJ, fl. 427)

Nesse contexto, a modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável na sede estreita do recurso especial, a teor do que dispõem a Súmula 7 e Súmula 5 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse mesmo sentido:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.**

**1. A pretensão de reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam da demandada encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte, porquanto necessário reexaminar o arcabouço fático-probatório dos autos e interpretar cláusulas contratuais.**

**2. A Corte local, com base no contrato entabulado e nos elementos fático-probatórios dos autos, entendeu pela presença dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar pelo danos morais suportados pelos autores. O acolhimento da pretensão recursal, no ponto, demandaria a alteração das premissas fático probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, bem como uma análise do contrato de locação firmado entre as partes, fazendo incidir o óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.**

**3. Agravo interno desprovido.**

(AgInt no AREsp 1405204/DF, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 30/08/2019)

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE DE PARTE. VALIDADE DO AJUSTE. SIMULAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5, 7 E 182/STJ.*

*1. É inviável o agravo em recurso especial se a parte deixa de impugnar parte dos fundamentos da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado 182 da Súmula do STJ.*

*2. Recurso cuja pretensão demanda reexame de cláusulas contratuais e matéria fática da lide, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt nos EDcl no AREsp 611.623/RS, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2018, DJe 16/10/2018)

Ademais, com relação a alegada violação do art. 884 do CC/02, a Corte de origem afirmou que há previsão contratual de multa de 10% firmada pelas partes, *in verbis*:

*"A multa não é de 2% e sim de 10%, nos termos da cláusula 22 do contrato (fls. 15), e os juros de mora já foram fixados desde a citação, como se vê da sentença (fls. 198), de modo que o recurso, nesse ponto, carece de interesse, não podendo ser conhecido." (e-STJ, fl. 427)*

Desse modo, não há que se falar em violação ao art. 884 do CC/02 considerando a afirmação do Tribunal de origem de que há previsão contratual impondo o percentual de multa em 10%, não restando configurado enriquecimento ilícito.

Ainda que assim não fosse, a pretensão da agravante implica novamente no óbice imposto pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Vejamos:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do CPC/2015. Isso*

*porque, embora rejeitados os embargos de declaração, todas as matérias foram devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.*

*2. Esta Corte Superior possui firme o entendimento no sentido de que somente é admitida a revisão do valor da multa cominatória na hipótese em que ela tenha sido fixada em valor exorbitante ou irrisório. Precedentes.*

*3. A Corte Estadual, amparada no acervo fático - probatório dos autos, e na interpretação de cláusula contratual, entendeu, assim como a magistrada de 1º grau, pela exorbitância da multa, e concluiu que deve ser considerada uma multa de seis aluguéis a ser reduzida proporcionalmente pelo prazo transcorrido do contrato, e que os dispêndios realizados pela ré também deveriam ser levados em consideração para a fixação da multa. Dessa forma, alterar o entendimento do acórdão recorrido sobre os critérios para a fixação da multa, e a redução do seu valor demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas dos autos, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.*

*4. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp 1456614/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2019, DJe 28/06/2019)*

Por fim, com relação à suposta violação dos arts. 2º e 52 da Lei 8.078/90, tem-se que o conteúdo dos mesmos diz respeito à definição de consumidor e fornecimento de produtos ou serviços que envolvem outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, enquanto o acórdão recorrido reconheceu que o contrato de locação firmado entre as partes previa multa de 10%, de modo que se percebe inexistir pertinência temática entre a discussão e os dispositivos mencionados.

Com efeito, "*a indicação de artigo de lei federal tido por violado que não guarda pertinência temática com a matéria discutida nos autos obsta o conhecimento do recurso especial, a teor da Súmula 284/STF*" (REsp 846.049/SP, **Rel. Min. ELIANA CALMON**, Segunda Turma, DJ de 08.09.2008).

A propósito:

**"ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. VIOLAÇÃO AO ART. 535. INOCORRÊNCIA. COMANDO INCAPAZ DE INFIRMAR A CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO. TAXA DE 6% AO ANO. EFICÁCIA DA MP 1.577/97. PRINCÍPIO DO TEMPUS REGIT**

# *Superior Tribunal de Justiça*

**ACTUM. PRECEDENTES.**

(...)

**3. Não pode ser conhecido o recurso especial se o dispositivo apontado como violado não contém comando capaz de infirmar o juízo formulado no acórdão recorrido. Incidência, por analogia, a orientação posta na Súmula 284/STF.**

(...)

**6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido." (REsp 884.146/MT, 1ª Turma, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 16.8.2007)**

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 04 de novembro de 2019.

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Relator