

Recurso Especial Cível nº 0806674-24.2023.8.19.0042

Recorrente: ROMMEL RAMOS COUTINHO e OUTROS

Recorrido: MACEDO E FILHOS LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 62-74, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Vigésima Câmara de Direito Privado, fls. 21-29 e fls.55-58, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PLEITO AUTURAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR (ENCHENTES EM PETRÓPOLIS). AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO NEXO CAUSAL. ENCARGOS CONTRATUAIS DEVIDOS. EXONERAÇÃO DE FIADORES. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE EXONERAÇÃO. INEFICÁCIA DA NOTIFICAÇÃO NO CURSO DO PRAZO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PARCELAMENTO DO DÉBITO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO POTESTATIVO DO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE

DEMONSTRAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO. RECUSA LEGÍTIMA DO CREDOR. PLANILHA DE DÉBITO. ATENDIMENTO AO ART. 62, I, DA LEI 8.245/91. GRATUIDADE DE JUSTIÇA MANTIDA. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS, EM QUE SE DISCUTE INADIMPLEMENTO NO PERÍODO DE DEZEMBRO DE 2022 A MARÇO DE 2023. A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR, FUNDADA EM ENCHENTES QUE ATINGIRAM O MUNICÍPIO, NÃO AFASTA A MORA QUANDO AUSENTE PROVA CONCRETA DO NEXO CAUSAL ENTRE O EVENTO EXTRAORDINÁRIO E A IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. A MERA ALEGAÇÃO DE DIFICULDADES FINANCEIRAS, AINDA QUE DECORRENTES DE CRISE ECONÔMICA LOCAL, NÃO EXIME O LOCATÁRIO DO ADIMPLEMENTO, SOBRETUDO QUANDO EVIDENCIADO O PAGAMENTO REGULAR ATÉ PERÍODO POSTERIOR AOS EVENTOS INVOCADOS. FIADORES. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES, COM RENÚNCIA AO DIREITO DE EXONERAÇÃO. NOTIFICAÇÃO APRESENTADA NO CURSO DO

PRAZO CONTRATUAL QUE NÃO PRODUZ EFEITOS LIBERATÓRIOS. RESPONSABILIDADE MANTIDA ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL ADMITE A EXONERAÇÃO DO FIADOR APÓS A PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, HIPÓTESE NÃO CONFIGURADA NO CASO CONCRETO. PARCELAMENTO DO DÉBITO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO SUBJETIVO DO DEVEDOR. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO CREDOR E DE DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA DE IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO INTEGRAL, NÃO VERIFICADA NOS AUTOS. DEMONSTRATIVO DO DÉBITO QUE ATENDE AOS REQUISITOS DO ART. 62, I, DA LEI Nº 8.245/91, COM DISCRIMINAÇÃO DE ENCARGOS, AFASTANDO ALEGAÇÃO DE INÉPCIA OU IRREGULARIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NOS TERMOS DO ART. 85, §11, DO CPC, OBSERVADA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA. RECURSO DESPROVIDO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REJEIÇÃO. VERIFICA-SE A INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NO

ACÓRDÃO EMBARGADO. OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO SE PRESTAM À REDISSCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA, TAMPOUCO À REANÁLISE DE FATOS E PROVAS, REVELANDO-SE INADEQUADA A VIA ELEITA PARA FINS DE MODIFICAÇÃO DO JULGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 374, I, 1.022, II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, aos artigos 393, 421, 422 e 835 do Código Civil, bem como aos artigos 39 e 40, X, da Lei de Locações, além de divergência jurisprudencial. Defende, em suma, que a ocorrência de força maior (enchentes na cidade de Petrópolis) é fato notório e dispensa a produção de provas, sendo este o fato que levou à inadimplência. Aduz, que deve ser reconhecida a exoneração dos fiadores, na medida em que a jurisprudência veda a vinculação por prazo indeterminado. Acrescenta que reconhecida a eficácia da notificação de exoneração (04/04/2022), a responsabilidade residual dos fiadores se exauriu em 02/08/2022, antes do período de inadimplência.

Contrarrazões, fls. 80-91.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis. A sentença julgou procedente o pedido para decretar a rescisão contratual e condenar os locatários e fiadores ao pagamento dos débitos de alugueres e encargos. O acórdão manteve a sentença, sob os seguintes fundamentos:

“(...)No tocante à alegação de caso fortuito e força maior, verifica-se que os apelantes não trouxeram aos autos elementos probatórios aptos a demonstrar o nexo causal direto entre os eventos climáticos e a impossibilidade de cumprimento das obrigações locatícias. Embora seja notório o impacto das enchentes sobre a economia local, o princípio do livre convencimento motivado exige que a parte devedora comprove, de forma objetiva, que tais circunstâncias extraordinárias inviabilizaram o adimplemento contratual, o que não ocorreu no presente caso.

Os documentos juntados evidenciam que, até novembro de 2022, os apelantes honraram com os pagamentos, sendo a inadimplência posterior não suficientemente justificada pelos fatos alegados. Ademais, o contrato de locação prevê expressamente a possibilidade de rescisão em caso de inadimplemento, com incidência de multa, juros e atualização monetária, em conformidade com a Lei do Inquilinato, não havendo margem para afastamento dos encargos por força maior sem demonstração cabal da impossibilidade absoluta de pagamento [indexador 55300769].

Quanto à pretensão de exoneração dos fiadores, observa-se que o contrato firmado entre as partes estipulou a responsabilidade solidária dos fiadores até a efetiva entrega das chaves, com renúncia expressa ao direito de exoneração durante o prazo da avença contratual. Ainda que tenha sido apresentada notificação de exoneração em abril de 2022, tal

manifestação não produz efeitos durante a vigência do contrato por prazo determinado, conforme entendimento consolidado e cláusulas contratuais específicas.

O STJ tem posicionamento no sentido de que a cláusula contratual de renúncia do direito de exoneração não tem eficácia após a prorrogação do contrato de fiança, sendo inadmissível a pretensão de vinculação dos fiadores por prazo indeterminado, como se vê: (...)

Ocorre que, o contrato tinha prazo determinado de 24 meses, vigendo de 01/04/2021 a 31/03/2023. Portanto, a renúncia dos fiadores se deu em abril de 2022, e, assim, dentro do prazo determinado e não de prorrogação. Desta feita, a responsabilidade dos fiadores subsiste até a data da desocupação do imóvel, ocorrida em março de 2024, não havendo fundamento para limitar sua obrigação ao período de 120 dias após a notificação, diante da expressa renúncia contratual e da ausência de prorrogação por prazo indeterminado [indexador 55300769]...". (fls. 26 e 28).

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as

questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Ademais, o detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao impugnar o acórdão que **reconheceu a ausência de força maior a ensejar o inadimplemento, bem como que a responsabilidade dos fiadores subsiste até a data da desocupação do imóvel, ante a ausência de limitação da obrigação** pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias.

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*). Nesse sentido (grifei):

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ROMPIMENTO CONTRATUAL CUMULADA COM DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CUMULAÇÃO DE MULTAS. POSSIBILIDADE. FATOS GERADORES DISTINTOS. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. *Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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.* 2. *A jurisprudência do STJ já pacificou o entendimento no sentido de ser possível a cumulação das multas moratória e compensatória, sendo indispensável, no entanto, que ambas estejam previstas no contrato e que tenham fatos geradores distintos.* 3. *A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.* 4. *Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.990.772/MS, relator Ministro Moura Ribeiro,*

Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 11/11/2022.).”

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 05 E 07/STJ. INADMISSIBILIDADE. 1. Ação de despejo por denúncia vazia. 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no tocante à conclusão de que a prova documental era suficiente para a resolução da controvérsia e de que não houve prorrogação de contrato, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ. 4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.016.980/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.).”

“PREVIDENCIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BENEFÍCIO ACIDENTÁRIO CONCEDIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO. FUNDAMENTAÇÃO DO

TRIBUNAL DE ORIGEM COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS E EM EXAME DO LAUDO PERICIAL. REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. DESNECESSIDADE. SISTEMA DA PERSUAÇÃO RACIONAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. O STJ tem o entendimento de que compete ao magistrado, como destinatário final da prova, avaliar a pertinência das diligências que as partes pretendem realizar, segundo as normas processuais, e afastar o pedido de produção de provas, se estas forem inúteis ou meramente protelatórias, ou, ainda, se já tiver ele firmado sua convicção, nos termos dos arts. 370 e 371 do CPC/2015 (arts. 130 e 131 do CPC/1973). 2. Desse modo, os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento. 3. Assim, o exame da pretensão recursal de reforma do acórdão recorrido, quanto à alegação de cerceamento de defesa, exigiria o revolvimento e a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo Tribunal a quo, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos do enunciado de Súmula 7 do STJ. 4. Agravo Interno não provido. (AgInt

no AREsp 1816381/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 31/05/2021, DJe 01/07/2021)'''

Por fim, cumpre destacar que a análise do dissídio jurisprudencial também fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Neste sentido, o **Enunciado nº 10 do III Encontro de Vice-Presidentes de Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais**: *"10. Reconhecida a aplicabilidade da Súmula 7 do STJ em relação ao requisito previsto na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial invocado com fundamento na alínea c do mesmo dispositivo constitucional"*.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente