

Recurso Especial Cível nº 0039841-60.2024.8.19.0000

Recorrente: VALÉRIA COIMBRA ROSA

Recorrido: EUNICE ALVES RIBEIRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 83-91, com fundamento no artigo 105, III, "a" da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado desse Tribunal de Justiça, fls. 38-44 e 78-81, assim ementados:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO CONTRA DECISÃO QUE, EM AÇÃO DE DESPEJO, INDEFERIU A PRETENSÃO LIMINAR FORMULADA PELA ORA RECORRENTE. IMPOSITIVA REFORMA. PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA DE DESPEJO, NOS TERMOS DO ART. 59, § 1º, IX, DA LEI Nº 8.245/91. CASO CONCRETO EM QUE O CONTRATO DE LOCAÇÃO SE MOSTRA DESPROVIDO DE QUALQUER DAS GARANTIAS PREVISTAS NO ART. 37 DA LEI Nº 8.245/91, SENDO CERTO QUE, EMBORA NÃO TENHA SIDO PRESTADA CAUÇÃO PELA LOCADORA DEMANDANTE, A JURISPRUDÊNCIA ADMITE A DISPENSA DE TAL MEDIDA, NA HIPÓTESE DE SER O DÉBITO SUPERIOR AO VALOR DA GARANTIA, COMO NO CASO EM ANÁLISE, EM QUE O VALOR DAS OBRIGAÇÕES LOCATÍCIAS INADIMPLIDAS TOTALIZA, ATÉ A DATA DA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO, R\$ 58.438,19 (CINQUENTA E OITO MIL QUATROCENTOS E TRINTA E OITO REAIS E DEZENOVE CENTAVOS), QUANTIA ESTA MUITO SUPERIOR AO MONTANTE QUE SERIA DEVIDO A TÍTULO DE CAUÇÃO, QUAL SEJA, R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS). PROVIMENTO AO RECURSO"

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. REJEIÇÃO.

OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OMISSÃO E ERRO MATERIAL INEXISTENTES. 1. Consoante o disposto no art. 1.022 do CPC/15, os embargos de declaração têm a finalidade de esclarecer obscuridade; eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria se pronunciar o julgador; ou corrigir erro material, hipóteses estas não verificadas no caso concreto. 2. Este recurso é sede imprópria para manifestar-se, exclusivamente, o inconformismo com o julgado e obter-se a sua reforma porque, salvo as hipóteses específicas, nele não se devolve o exame da matéria. 3. Ao órgão julgador cabe decidir a lide, indicando os motivos que formaram o seu convencimento e, não, responder à exaustão as alegações das partes, mormente quando já tenha o juiz encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, consoante entendimento pacífico no âmbito desta Corte Fluminense de Justiça, consagrado através da súmula nº 52, que não restou prejudicado pela sistemática dos recursos de embargos apresentada pela Lei 13.105/15. 4. Manifesto propósito de reforma, por via imprópria. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS”

Inconformado, nas razões recursais, alega violação ao artigo 59, § 1º da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que o acórdão recorrido deferiu a liminar de despejo sem a necessária prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, prevista em norma cogente.

Contrarrazões, fls. 111-129.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto em face de decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela liminar de despejo para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, em virtude da inexistência nos autos da indispensável prestação de caução do valor correspondente a 03 (três) aluguéis, conforme determina expressamente o artigo 59, § 1º da lei 8245/91 (na hipótese do inciso IX). O Colegiado deu provimento ao recurso para reformar a decisão agravada e deferir a liminar de despejo pretendida nos autos principais, determinando a desocupação do imóvel descrito na inicial.

O recurso não será admitido.

A solução dos autos passa, necessariamente, pelo reexame de decisão que deferiu o pedido liminar de despejo. E, neste sentido, esbarra no óbice da **Súmula nº 735 do STF** (*“Não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar.”*), aplicável por analogia aos recursos especiais.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DEFERIMENTO DE MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO DE BEM IMÓVEL. INDÍCIO DE GRUPO ECONÔMICO. REEXAME DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. SÚMULA 735 DO STF. ART. 50 DO CC. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. REQUISITOS NÃO ANALISADOS. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte, à luz do disposto no enunciado da Súmula 735 do STF, entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, presente o mesmo raciocínio na postergação da análise da medida quando entendida conveniente a dilação probatória prévia. Apenas violação direta ao dispositivo legal que disciplina o deferimento da medida autorizaria o cabimento do recurso especial, no qual não é possível decidir a respeito da interpretação dos preceitos legais que dizem respeito ao mérito da causa. Precedente.

2. A verificação do preenchimento ou não dos requisitos necessários para o deferimento da medida acautelatória, no caso em apreço, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, a teor do enunciado 7 da Súmula do STJ.

3. Não se conhece do recurso especial quando a deficiência de sua fundamentação impedir a exata

compreensão da controvérsia. Súmula 284 do STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.826.601/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 18/4/2022.) Grifei”

Cumpre asseverar, ainda, que o acórdão recorrido reconheceu, ao reformar a decisão agravada, que:

“...verifica-se que o contrato de locação se encontra desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 da Lei nº 8.245/91, sendo certo que, embora não prestada caução pela locadora demandante, a jurisprudência admite a dispensa de tal medida, na hipótese de ser o débito superior ao valor da garantia, como caso dos autos, em que o valor das obrigações locatícias inadimplidas totaliza, até a data da propositura da ação de despejo, R\$ 58.438,19 (cinquenta e oito mil quatrocentos e trinta e oito reais e dezenove centavos), quantia esta muito superior ao montante que seria devido a título de caução, qual seja, R\$ 3.000,00 (três mil reais)...” (fl. 41)

Nesse cenário, o acórdão coincide com a orientação da Corte Superior. Confira-se:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2303525 - RN (2023/0041899-1)

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por Almeida Comércio de Materiais Esportivos Sociedade Unipessoal Ltda., em face de acórdão assim ementado (fl. 2607):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA. POSSIBILIDADE QUANDO PRESENTES OS REQUISITOS ELECADOS NO ARTIGO 300 DO CPC. ROL PREVISTO NO ART. 59, § 1º DA LEI 8245/91 NÃO É TAXATIVO. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. DESCABIMENTO. PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. DESNECESSIDADE NO CASO DOS

PRESENTES AUTOS EM QUE O VALOR DEVIDO SUPERA EM MUITO O EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL. RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. VALIDADE. ENUNCIADO 335 DA SÚMULA DO STJ.

RECURSO DESPROVIDO.

Nas razões do especial, interposto com fundamento no artigo 105, II, "a" e "c", a agravante aponta violação aos artigos 59, § 1º, da Lei n. 8.245/94, 424, 884 e 1.219 do Código Civil, 300 do Código de Processo Civil, ao argumento de que "a determinação do despejo em sede de liminar quando o contrato esteja garantido por caução/fiança, algo que não foi observado no caso em tela, provocando uma afronta a tal dispositivo legal", bem como que esta Corte "já definiu que uma vez que houve cobranças indevidas no período de normalidade contratual, como na hipótese, em que se aplicou, além da correção monetária, acréscimo de 5% ao ano, resta desconfigurada a mora", tendo em vista, ainda, a cobrança de valores não previsto no contrato. Acrescenta que o contrato objeto dos autos encontrava-se devidamente assegurado, uma vez que a cláusula fidejussória institui a responsabilidade solidária entre os fiadores e a locatária e, desse modo, "configura-se a impossibilidade de o Juízo conceder liminar em ação de despejo, conforme preceitua o art. 59, §1º, inciso IX da lei 8.245/91, contudo, não só foi concedida a decisão como também foi efetivado o despejo". Contrarrazões às fls. 375/381. Ultrapassado o juízo de admissibilidade, passo a decidir. O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, adotou fundamentos claros e suficientes para o julgamento da controvérsia, in verbis (fls. 386/391):

(...)

Nos termos do entendimento assentando pelo Superior Tribunal de Justiça, o rol previsto no artigo 59, § 1º da Lei 8245/91 não é taxativo, porque é possível a tutela de urgência, em ação de despejo quando presentes os requisitos elencados no artigo 300 do CPC.

Vejamos:

LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, DA LEI Nº 8.245/94. ROL NÃO-EXHAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE.

1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os 2. Ainda que se verifique a requisitos para a medida. evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art. 273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. A ausência de fundamentação acerca de todas as exigências legais conduz à nulidade da decisão. 3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei nº 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de concessão de liminar em despejo por de "falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação", desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução - sob pena de a liminar perder operância. 4. Recurso especial improvido. (REsp 1207161/AL, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2011, DJe 18/02/2011).

(...)

Ao contrário do que sustentam os apelantes, não há que se falar em violação ao art. 59, § 1º, IX da Lei do Inquilinato, pelo fato do contrato estar com garantia fidejussória, visto que possível a concessão de tutela de urgência, desde que presentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC: a) probabilidade do direito; e b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A probabilidade do direito restou comprovada, em face do atraso no pagamento referente aos meses de aluguel de janeiro de 2018 e janeiro a março de 2019, fato incontroverso. Os apelantes em nenhum momento demonstraram ou sequer mencionaram o pagamento dos aluguéis em atraso.

Nas razões de recurso e na contestação se insurgiram quanto à ilegalidade dos valores cobrados a título de aluguel mínimo, por entender ilegal a cláusula que estabelece que os valores dos alugueis devidos serão reajustados "pelo índice do IGP-DI (FGV), além de um acréscimo de 5% a.a". A ação de despejo por falta de pagamento não é o meio processual adequado para revisão de cláusula do contrato de locação, por não ostentar o caráter dúplice.

(...) Não há que falar em necessidade de prestação de caução, porque o caso dos autos autoriza a dispensa de tal garantia pelo fato de que o valor devido pelos apelantes supera em muito o equivalente a três meses de aluguel. Por fim, no que se refere à pretensão de retenção de benfeitorias, a questão não comporta maiores debates, eis que já foi definido no Superior Tribunal de Justiça que "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção", consoante o enunciado nº 335 de sua Súmula. Os dispositivos invocados na apelação (art. 424, 884 e 1.219 do Código Civil) não são sequer específicos para regulamentar contratos de locação. Inicialmente, conforme bem destacado na decisão de admissibilidade proferida pelo Tribunal de origem (fls. 340/346), "ao decidir que o rol do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/1994 é exemplificativo, esta Corte se alinhou à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), incidindo a Súmula 83/STJ: 'Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Ademais, fica claro que a revisão das premissas adotadas no acórdão recorrido demandaria, necessariamente, o reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ. Nesse sentido, é, entre outros, o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE CONTAS PROMOVIDA POR PARTICULAR. SEGUNDA FASE. ART. 535 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUCESSÃO ENTRE BANCO BAMERINDUS E HSBC. SÚMULAS 5 E 7. MULTA DO ART. 538 DO CPC/1973. MANUTENÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NA INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os vícios a que se refere o artigo 535, I e II, do CPC/1973 são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador.

2. A inversão do decidido, quanto à legitimidade do agravante demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão na seara fático-probatória dos autos, providências vedadas em sede de recurso especial, ante os óbices contidos nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes do STJ.

3. Manutenção da multa prevista no art. 538, parágrafo único, do CPC/1973, (art. 1.026, § 2º, do atual CPC), porquanto o acórdão do Tribunal Estadual já havia analisado e decidido de modo claro e objetivo as questões que delimitaram a controvérsia, não havendo a necessidade de oposição de embargos de declaração.

4. A análise da admissibilidade do recurso especial pressupõe-se uma argumentação lógica, demonstrando de plano de que forma se deu a suposta vulneração do dispositivo legal pela decisão recorrida, o que não ocorreu na hipótese, sendo certo que, no caso em exame, caracterizou-se deficiência de fundamentação, sendo de rigor a incidência da Súmula 284 do STF.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 986.173/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2018, DJe de 3/5/2018.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a

título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensa a exigibilidade em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília, 29 de maio de 2023.

MARIA ISABEL GALLOTTI Relatora

(AREsp n. 2.303.525, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 02/06/2023.)”

E, na medida em que o julgado atacado está de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, inadmissível o recurso especial à luz da **Súmula nº 83 do STJ** (*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*).

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, restando **PREJUDICADO** o pedido de efeito suspensivo.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente