

Recurso Especial Cível nº 0044117-59.2014.8.19.0203

Recorrente: MARIA FELICIDADE AGUIAR

Recorrido 1: SOLANGE DE SOUZA

Recorrido 2: AJ PEREIRA IMÓVEIS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 713/727, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto em face dos Acórdãos da Quarta Câmara de Direito Privado, de fls. 644/649 e fls. 699/702, assim ementados:

"APELAÇÕES CÍVEIS. PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. OBRIGAÇÃO DO LOCADOR DE ENTREGAR O IMÓVEL ALUGADO EM ESTADO DE SERVIR AO USO A QUE SE DESTINA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 22, INCISO I DA LEI 8.245/91. IMÓVEL QUE, ENTRETANTO, NÃO APRESENTA CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE, PELA EXISTÊNCIA DE VÍCIOS QUE NÃO FORAM SANADOS. INÉRCIA DA LOCADORA QUE AUTORIZA A RESCISÃO DO CONTRATO, SEM QUE SE POSSA IMPOR AO LOCATÁRIO O PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUALMENTE PREVISTA. IMPOSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DA ADMINISTRADORA, PORQUANTO AGE COMO SIMPLES MANDATÁRIA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 663 DO CC. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO, UMA VEZ QUE SEGUNDO CONSTA NA EXORDIAL A AUTORA DEIXOU DE RESIDIR NO LOCAL DESDE QUE SE TORNOU INABITÁVEL. RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS PELAS APELANTES (PRIMEIRA DEMANDADA E DEMANDANTE). PRIMEIROS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS PARA, SANANDO A OMISSÃO, DETERMINAR A SUSPENSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS IMPOSTOS À

PRIMEIRA EMBARGANTE, COM FULCRO NO ARTIGO 98, §3º DO CPC.

SEGUNDOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. VÍCIOS INEXISTENTES. PRETENSÃO DE MODIFICAÇÃO DO JULGADO. EFEITO INFRINGENTE. IMPOSSIBILIDADE, VIA INADEQUADA. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE MENÇÃO AOS DISPOSITIVOS QUE A SEGUNDA EMBARGANTE PRETENDE PREQUESTIONAR, SE O JULGADO EMBARGADO ESTÁ DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 1.022, I e II, p. único, II e 489, § 1º, II do CPC; 14 do CDC; 22, I e IV, p. ú., incisos a e c, c/c 9º, II, da lei 8.245/91; e 186, 667 e 927 do Código Civil.

Contrarrazões às fls. 7333/741 pelo segundo recorrido e de fls. 745/750 pelo primeiro recorrido.

É o brevíssimo relatório.

De início, a alegada ofensa ao artigo 1.022, do CPC, 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 determina o artigo 1.022 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 do 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:

"Ausência de violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu

pronunciamento de forma fundamentada.” (AgInt no AREsp 1131853 / RS - Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - DJe 16/02/2018).

Esta a orientação da jurisprudência do Eg. STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. NOMEAÇÃO/CONVOCAÇÃO PARA POSSE MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO. PEDIDO IMPROCEDENTE. NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE NÃO ATACA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO INTERNO. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO EMBARGADO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SUCESSIVAMENTE REJEITADOS. CARÁTER MERAMENTE PROTETÓRIO. MAJORAÇÃO DA MULTA. ART. 1.026, § 3º, DO CPC.

(...)

III - Segundo o art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, os embargos de declaração são cabíveis para esclarecer obscuridade;eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre as quais o juiz devia pronunciar-se de ofício ou a requerimento; e/ou corrigir erro material. Conforme entendimento pacífico desta Corte:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21.315/DF, relatora Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, julgado em 8/6/2016, DJe 15/6/2016.)

(...)

V - Ademais, frise-se, a pretensão de reformar o julgado não se coaduna com as hipóteses de omissão, contradição, obscuridade ou erro material contidas no art. 1.022 do CPC/2015, razão pela qual inviável o seu exame em embargos de declaração. Nesse sentido: EDcl nos EAREsp 166.402/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 15/3/2017, DJe 29/3/2017; EDcl na Rcl 8.826/RJ, relator

Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 15/2/2017, DJe 15/3/2017.

VI - A contradição que vicia o julgado de nulidade é a interna, em que se constata uma inadequação lógica entre a fundamentação posta e a conclusão adotada, o que, a toda evidência, não retrata a hipótese dos autos. Nesse sentido: EDcl no AgInt no RMS 51.806/ES, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 16/5/2017, DJe 22/5/2017; EDcl no REsp 1.532.943/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/5/2017, DJe 2/6/2017.

VII - Cumpre ressaltar que os aclaratórios não se prestam ao reexame de questões já analisadas com o nítido intuito de promover efeitos modificativos ao recurso. No caso dos autos, não há omissão de ponto ou questão sobre as quais o juiz, de ofício ou a requerimento, devia pronunciar-se, considerando que a decisão apreciou as teses relevantes para o deslinde do caso e fundamentou sua conclusão.

VIII - Com efeito, conforme consignado no julgamento dos terceiros embargos de declaração opostos pela parte, possui caráter meramente protelatório a reiteração dos argumentos já repelidos, de forma clara e coerente, pelo órgão julgador. Ademais, nos julgamentos dos quatro embargos de declaração anteriores a este, foram devidamente destacados os trechos da fundamentação que subsidiam, de forma coerente e suficiente, a conclusão alcançada, tendo sido exaustivamente demonstrada a inexistência de omissão no julgado.

IX - Há claro e evidente abuso do direito de recorrer, manifestado pela oposição de cinco embargos de declaração sucessivos, todos rejeitados, tendo havido advertência, no julgamento dos terceiros embargos, quanto ao caráter meramente protelatório, bem como aplicação de multa de dois por cento sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, no julgamento dos quartos embargos opostos.

X - Considerando a reiteração abusiva dos embargos nesta ocasião, manifestamente protelatórios e novamente rejeitados, majoro a multa aplicada para 10% do valor atualizado da causa, ressaltando que "a interposição de qualquer recurso ficará condicionada ao depósito prévio do valor da multa, à exceção da Fazenda Pública e do beneficiário de gratuidade da justiça, que a recolherão ao final", tudo nos termos do art. 1.026, § 3º, do CPC.

XI - Advirto à parte que, nos termos do § 4º do art. 1.026 do CPC, "não serão admitidos novos embargos de declaração se os 2 (dois) anteriores houverem sido considerados protelatórios".

XII - Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl nos EDcl nos EDcl nos EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.722.517/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)” Grifo nosso

Além disso, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a análise do contrato pactuado, bem como 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, inadequada para interposição de recurso especial.

Vejamos a fundamentação dos acórdão recorrido:

“De fato, as fotografias aportadas aos autos demonstram a existência dos vícios relatados na exordial, os quais deixaram o imóvel sem condição de habitabilidade. Abre-se, aqui, um parêntese para registrar que os problemas narrados se inserem na categoria dos vícios ocultos, porquanto não são do tipo que podem ser constatados durante a vistoria, mas apenas após o seu uso. Em outras palavras, os problemas já estavam presentes no imóvel antes de a locatária assumir a posse, mas somente puderam ser constatados em momento posterior, com seu uso regular.

Note-se que as imagens dão conta da existência de umidades, infiltrações, além de alagamentos, fatos que foram informados pela locatária à administradora, por e-mails trocados a partir de março de 2014.

Nos termos do que dispõe o artigo 22, inciso I, da Lei 8.245/91, o locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, de maneira que exsurge daí a obrigação de promover reparos no imóvel de maneira a torná-lo adequado à habitação.

E, notificada a locadora da existência dos diversos problemas, permaneceu inerte. Na verdade, a documentação aportada aos autos pela segunda ré, a administradora do imóvel, indica que a locadora não autorizou a realização dos reparos reclamados pela locatária, a despeito dos diversos contatos. Pela pertinência, colaciona-se um dos e-mails trocados por administradora e locadora, acerca dos problemas narrados(...)

E, como cediço, a recusa do locador em realizar as obras necessárias para manter a habitabilidade do imóvel autoriza o locatário a postular a rescisão do contrato, sem que lhe possa ser imputada a multa contratual estabelecida e o pagamento dos alugueres eventualmente em aberto, pelo que não merece reparo a sentença na

parte que declarou rescindido o contrato e condenou a locadora a proceder à restituição do valor dado em garantia (caução) no início da relação locatícia.(...)" (fls. 648/649).

Assim,eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela análise do contrato e da seara fático-probatória das circunstâncias do caso concreto, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto dos **Enunciados nº 5º** (**"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"**) **e nº 7** (**"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."**),ambos da **Súmula do STJ**.

Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2126874 - SP (2022/0140886-0)

EMENTA

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO RESCISÓRIA COM DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. **DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ.CABIMENTO DE DANOS MORAIS. REEXAME. ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.** AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.*

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu recurso especial interposto por Ida Pires Teixeira Montez, com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 338):

Processual civil - cerceamento de defesa - inocorrência - poder discricionário do magistrado na condução das provas a autorizar o julgamento antecipado - exegese dos artigos 355, I, e 370, parágrafo único, ambos da Lei adjetiva Civil. Apelação cível- locação de imóvel residencial - ação rescisória de contrato cumulada com indenizatória por danos materiais e morais - obrigação do locador em entregar o bem em condições de habitabilidade- art. 22, I, da Lei n. 8.245/91 - imóvel impróprio ao uso a que se destinava-infiltrações, rachaduras e mofo decorrentes de vícios estruturais preexistentes- culpa da

locadora pela rescisão antecipada - multa compensatória devida - prejuízo moral evidenciado - transtornos que ultrapassaram o mero dissabor - volume reparatório fixado em R\$6.500,00 - reconvenção-indenizatória envolvendo despesas com pintura indevida-sentença preservada- recurso improvido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 364-367).

Em suas razões de recurso especial (e-STJ, fls. 369-392), a agravante alegou violação aos arts. 489, § 4º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil de 2015; 22, I, da Lei n. 8.245/1991; e 186 e 927 do Código Civil de 2002; bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese, que o acórdão recorrido foi omissos, pois não se manifestou a respeito da questão suscitada nos aclaratórios, imprescindível para a solução da controvérsia, qual seja da ausência de provas para comprovar o dano moral alegado pelos recorridos.

Asseverou que cumpriu com todas as suas obrigações, não havendo qualquer empecilho para a habitação do imóvel.

Ressaltou que não existem elementos que comprovem o dano moral aventado, tendo em vista que não houve o cometimento de ato ilícito que desse ensejo à indenização.

Requeru, dessa forma, o provimento do recurso.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 401-409).

O processamento do apelo especial não foi admitido pela Corte local, levando a insurgente a interpor o presente agravo.

Contraminuta não apresentada.

Brevemente relatado, decido.

De plano, vale pontuar que o recurso 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 TJSP, com base no suporte fático-probatório dos autos, dirimiu a controvérsia acerca do cumprimento das obrigações contratuais, sob os seguintes aspectos (e-STJ, fls. 343-345):

A controvérsia repousa, vencida a preliminar, na perquirição da existência de vícios próprios a tornar inabitável o imóvel locado, bem assim, se a hipótese, das consequências disso resultantes, aduzindo o suplicante/locador, no particular, que, no curso da relação "ex locato", acabara a coisa por apresentar rachaduras/infiltrações/mofo decorrentes de vícios estruturais ocultos.

E dispõe o artigo 22 da Lei n. 8.245/1991 que o locador é obrigado a "I entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; [...] III-manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; e IV- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação".

O acervo probatório coligido, composto, em essência, por fotografias, mensagens eletrônicas, notificação extrajudicial e laudo técnico extrajudicial elaborado por empresa de engenharia, informa a existência de diversos vícios construtivos e por conta deles a inabitabilidade do bem locado, com recomendação, inclusive, de imediata intervenção, pena de desabamento. (fls. 95/96) Malgrado impugnado o laudo, por unilateralmente produzido, de se ver que os diversos vícios construtivos não saltaram especificamente negados, limitando-se a acionada em discorrer acerca da necessidade de "pequenos e pontuais reparos"; o imóvel, frise-se, desde o início da relação "ex locato", apresentou inúmeros problemas, conforme se extrai dos e-mails entranhados em fls. 39/72; e pese viabilizada, pela locadora, a execução dos serviços de reparo, não alcançaram eles solução definitiva.

Oportuno registrar, no atinente, o observado pelo d. magistrado "a quo": "É farta a documentação: queda do vaso sanitário noticiada em 14.12.17 (fls.156 e 155); infiltração em todo lado esquerdo do teto, necessidade de trocar o vedante passado no telhado, bolhas no teto e manchas de água na sala de jantar, fungos no banheiro da suíte, rachadura na sala de estar, noticiados em 16.01.2018 (fl. 157);

chuva na sala de estar, bolhas no teto, infiltração que descia para a parede da escada interna que liga a garagem com a sala, necessidade de trocar a calha, 60 telhas quebradas, noticiado em 10.09.2018 (fls.160/162 e 163/170); água escorrendo no quarto da filha ao lado da suíte, água escorrendo na sala de jantar e mofo, bolha e manchas de água na parede da escada, madeira ruim no telhado, madeira que segura a caixa d'água quebrada e podre, cupim na madeira que segura a telha, noticiado em 20.03.2019 (fl.180);

cupim na porta da gargem de entrada interna na casa, batente corroído, infiltração na parede da escada interna, trinca na parede da sala de estar, cupim na madeira pintada de azul que segura o telhado, trinca no telhado da churrasqueira, podridão da madeira que segura a caixa de água em cima da sauna, podridão e buracos no rodapés do quarto da suíte, noticiado em 28.03.2019 (fl.178)."

A moldura traduz descumprimento contratual, eis que não viabilizadas condições mínimas à utilização segura do imóvel, o que a alicerçar a chancela de rescisão da avenca por culpa exclusiva da locadora, devendo suportar, por isso, ainda, a multa compensatória pactuada.

Diante dessa conclusão, para desconstituir a convicção formada pela Corte a quo, entendendo pelo cumprimento das obrigações do contrato, seria indispensável o reexame de fatos e provas, providência inadmitida na via extraordinária, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Quanto ao cabimento de indenização pelos danos morais, o julgado recorrido foi assim fundamentado (e-STJ, fl. 346):

O que caracteriza dano imaterial, urge lembrar, é a consequência da ação - ou omissão - desencadeadora de aflição física ou espiritual, dor ou qualquer padecimento à vítima, em conjugação com o menoscabo a direito inerente à personalidade da pessoa, como a vida, integridade física, liberdade, honra, vida privada ou ainda a de relação.

E a só narrativa dos fatos, "in casu", ressuma suficiente ao alicerce da perseguida reparatória por prejuízos extrapatrimoniais; evidentes os transtornos experimentados pelo autor por conta da entrega do imóvel em locação sem condições de habitabilidade; inúmeras as tratativas junto à administradora, circunstanciadas por visitas de prestadores de serviços e execução de diversos reparos, que, nada obstante, não alcançaram solução definitiva; as infiltrações atingiram vários cômodos do imóvel - palco de moradia de sua família; o temor de mau qualquer, maior, das avarias oriundo, extrapolou, às claras, o simples aborrecimento, destacado, aqui, o alagamento da sala de estar e quarto, com superveniência de inúmeras trincas/fissuras; razoável, sublinhadas as circunstâncias, à atenuação dos danos morais experimentados pelo acionante, de um lado, e inibitória à prática de atos da jaez pela acionada, de outro, a fixação da indenizatória no importe de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), como o fizera a d. magistrada "a quo."

Desse modo, não há como alterar a convicção adotada pelo Colegiado estadual (acerca da indenização dos danos morais), sem que se proceda ao necessário revolvimento fático-probatório do feito, situação vedada no âmbito do recurso especial, em razão do disposto na Súmula n. 7/STJ.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte agravada em 2% sobre o valor da condenação.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 01 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

(AREsp n. 2.126.874, Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 02/08/2022.)"

À vista do exposto, **INADMITO** o recurso especial interposto, com fulcro no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, nos termos da fundamentação supra.

Intinem-se.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2024.

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