



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2560760 - SE
(2024/0031011-1)**

**RELATOR : MINISTRO CARLOS CINI MARCHIONATTI
(DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)**

AGRAVANTE : ABELARDO BEUTTENMULLER DE SOUZA NETO

AGRAVANTE : JOSE SILVA DE SOUZA

AGRAVANTE : NEYLA DANTAS DE SOUZA

**ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454
ANDERSON ROCHA SILVA - SE008235**

AGRAVADO : MARIA ANGELICA BONELA

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO REZENDE SILVEIRA - SE003040

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83, 5 E 7 DO STJ. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. MODERNIZAÇÃO DOS ELEVADORES COMO DESPESA EXTRAORDINÁRIA. PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto por Abelardo Beuttenmuller de Souza Neto e outros contra decisão monocrática que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial, com fundamento nas Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ. No recurso especial, os agravantes sustentaram a inaplicabilidade de cláusulas contratuais específicas, a responsabilidade do locador por despesas extraordinárias relacionadas à modernização dos elevadores e a desproporcionalidade de cláusula de multa contratual, pleiteando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica discutida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação regidos pela Lei nº 8.245/1991; (ii) a responsabilidade do locador por despesas extraordinárias relacionadas à modernização dos elevadores; e (iii) a análise da validade e razoabilidade de cláusulas contratuais e da multa moratória prevista no contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de locação, que possuem regulamentação específica na Lei nº 8.245/1991, não configurando relação de consumo.

4. A modernização dos elevadores constitui despesa extraordinária, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.245/1991, sendo de responsabilidade do locador. Incidência da Súmula 83/STJ. A incidência da Súmula 83/STJ se justifica pelo alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência consolidada do STJ.

5. A revisão das cláusulas contratuais e da multa prevista no contrato, bem como a análise sobre eventual desproporcionalidade, demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de fevereiro de 2025.

Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2560760 - SE
(2024/0031011-1)**

**RELATOR : MINISTRO CARLOS CINI MARCHIONATTI
(DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)**

AGRAVANTE : ABELARDO BEUTTENMULLER DE SOUZA NETO

AGRAVANTE : JOSE SILVA DE SOUZA

AGRAVANTE : NEYLA DANTAS DE SOUZA

**ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454
ANDERSON ROCHA SILVA - SE008235**

AGRAVADO : MARIA ANGELICA BONELA

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO REZENDE SILVEIRA - SE003040

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83, 5 E 7 DO STJ. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. MODERNIZAÇÃO DOS ELEVADORES COMO DESPESA EXTRAORDINÁRIA. PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto por Abelardo Beuttenmuller de Souza Neto e outros contra decisão monocrática que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial, com fundamento nas Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ. No recurso especial, os agravantes sustentaram a inaplicabilidade de cláusulas contratuais específicas, a responsabilidade do locador por despesas extraordinárias relacionadas à modernização dos elevadores e a desproporcionalidade de cláusula de multa contratual, pleiteando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica discutida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação regidos pela Lei nº 8.245/1991; (ii) a responsabilidade do locador por despesas extraordinárias relacionadas à modernização dos elevadores; e (iii) a análise da validade e razoabilidade de cláusulas contratuais e da multa moratória prevista no contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de locação, que possuem regulamentação específica na Lei nº 8.245/1991, não configurando relação de consumo.

4. A modernização dos elevadores constitui despesa extraordinária, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.245/1991, sendo de responsabilidade do locador. Incidência da Súmula 83/STJ. A incidência da Súmula 83/STJ se justifica pelo alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência consolidada do STJ.

5. A revisão das cláusulas contratuais e da multa prevista no contrato, bem como a análise sobre eventual desproporcionalidade, demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ABELARDO BEUTTENMULLER DE SOUZA NETO e OUTROS contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5, 7 e 83 do STJ (fls. 287-289).

Sustenta a parte agravante que, "ainda que se alegue que as cláusulas primitivas do contrato se prorrogaram, no presente caso, o valor cobrado a título de taxa para a modernização dos elevadores é de responsabilidade do locador, pois não estamos a falar de manutenção, mas sim modernização (despesa extraordinária), o que se encaixa perfeitamente no que dispõe o art. 22 da Lei 8245/91, o qual estipula que o LOCADOR é responsável pelas despesas extraordinárias" (fl. 297).

Aduz que "não há a necessidade de reanálise de cláusulas contratuais, mas apenas a forma de interpretá-las para se constatar que o contrato encontra-se de maneira abusiva e com parâmetros que excedem a determinação legal" (fl. 299).

Alega, ainda, que, "para concluir sobre a existência ou não de vício de vontade não é necessária a reapreciação de provas ou cláusula contratual, impedida pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, mas a mera aferição de documentos constantes dos autos" (fl. 300).

Requer a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do agravo interno a julgamento pelo Colegiado.

Impugnação não apresentada.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

A decisão proferida conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento nas Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ. Veja-se (fls. 287-289):

Trata-se de agravo interposto por Abelardo Beuttenmuller de Souza Neto e outros contra decisão que não admitiu recurso especial manejado em desfavor de acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe, assim ementado (e-STJ, fl. 220):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. JULGAMENTO PROCEDENTE DA LIDE, COM A DECLARAÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO E CONDENAÇÃO DOS DEMANDADOS AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS EM ATRASO. RECURSO DOS DEMANDADOS. PROVAS COLIGIDAS AOS AUTOS QUE COMPROVAM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL ENVOLVIDO NO LITÍGIO, ALÉM DO CONTRATO HAVIDO ENTRE AS PARTES E O INADIMPLENTO DOS ALUGUÉIS. IMPERIOSA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA VERGASTADA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

No recurso especial (e-STJ, fls. 224-244), fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, os recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 22 e 46 da Lei n. 8.245/1991; e 51 do CDC.

Defenderam, em síntese, a aplicação do CDC ao caso considerando que o contrato de locação não foi firmado com livre vontade das partes, bem como a desproporcionalidade do valor da multa moratória de 3 (três) alugueis prevista no pacto.

Aduziram que "o valor cobrado a título de taxa para a modernização dos elevadores é de responsabilidade do locador, pois não estamos a falar de manutenção, mas sim modernização (despesa extraordinária)" (e-STJ, fl. 230).

Afirmaram, ainda, que o valor real da taxa condominial é aquela estabelecida com desconto, e não o valor cheio, bem como que o contrato prevê a necessidade de renovação do contrato por acordo escrito entre as partes, sendo incabível a renovação tácita.

Não foram apresentadas contrarrazões.

A Corte local inadmitiu o recurso especial diante da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, o que ensejou a interposição do agravo às fls.260-272 (e-STJ).

Sem contraminuta.

Brevemente relatado, decido.

De início, registre-se que a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990" (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015).

No mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
LOCAÇÃO. FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE

RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. REDUÇÃO DA MULTA COM BASE NO CDC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

[...]

3. Não se aplicam ao contrato de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 508.335/SC, Relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015, DJe 3/8/2015)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - DECISÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. INCONFORMISMO DOS RÉUS.

1. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação, regido especificamente pela Lei n. 8.245/91. Precedentes.

2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag n. 1.347.140/PE, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/5/2013, DJe 506/2013)

Desse modo, a conclusão alcançada pelo acórdão recorrido está ajustada ao entendimento da jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula 83/STJ no caso.

No mais, ao analisar a situação dos autos, o Tribunal de Justiça, soberano na análise das provas, além de afastar a alegação de multa exacerbada, consignou a previsão contratual de que, "findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato" (e-STJ, fl. 222).

Com efeito, infirmar o entendimento alcançado pelo acórdão recorrido com base nos elementos de convicção juntados aos autos, tal como busca o insurgente, esbarraria nos enunciados n. 5 e 7 das Súmula desta Corte Superior.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Conforme se destacou na decisão ora agravada, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990" (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015).

O Tribunal de Justiça, soberano na análise das provas, além de afastar a alegação de multa exacerbada, consignou a previsão contratual de que, "findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato" (fl. 222) - consoante mencionado no art. 46, § 1º, da Lei 8.245/91.

Com efeito, infirmar o entendimento alcançado pelo acórdão recorrido com base nos elementos de convicção juntados aos autos, tal como busca a parte agravante,

demandaria reexame de provas e interpretação de cláusula contratual, encontrando óbice nos enunciados n. 5 e 7 das Súmula desta Corte Superior.

A parte agravante não trouxe, nas razões do agravo interno, fundamento apto a desconstituir a decisão impugnada, que deve ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.560.760 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0031011-1

Número de Origem:

00174701020198250001 174701020198250001 201810101583 201910100633 201910900502
202300708330

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI (DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ABELARDO BEUTTENMULLER DE SOUZA NETO

AGRAVANTE : JOSE SILVA DE SOUZA

AGRAVANTE : NEYLA DANTAS DE SOUZA

ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454

ANDERSON ROCHA SILVA - SE008235

AGRAVADO : MARIA ANGELICA BONELA

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO REZENDE SILVEIRA - SE003040

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ABELARDO BEUTTENMULLER DE SOUZA NETO

AGRAVANTE : JOSE SILVA DE SOUZA

AGRAVANTE : NEYLA DANTAS DE SOUZA

ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454

ANDERSON ROCHA SILVA - SE008235

AGRAVADO : MARIA ANGELICA BONELA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025