



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 789.355 - ES (2015/0244347-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA
CARLOS JOSE MARCIERI E OUTRO(S)
DANIELA ENGELMANN MALTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARINS DA SILVA TAVARES
ADVOGADO : HILDOMAR HOFFMANN BUCHER

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535, II, DO CPC. LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVAÇÃO DE CONTRATO. INTERESSE DO PROPRIETÁRIO EM RETOMAR O IMÓVEL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.
2. O acórdão estadual está em consonância com o entendimento preconizado por esta Corte, no sentido de que, o direito do locatário titular do fundo de comércio em renovar o contrato de locação de ponto comercial, ainda que preencha os requisitos constantes no art. 52 da Lei nº 8.245/91, não é absoluto, cedendo diante do interesse do proprietário em retomar o imóvel alugado, se tal retomada vier pautada em sinceridade, isto é, se não ficar configurado que o locador se utiliza de subterfúgio especulativo.
3. Se o Tribunal de origem consigna que não ficou comprovada a ausência de sinceridade dos locadores, o faz com base nas provas dos autos, cujo reexame é intento inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 789.355 - ES (2015/0244347-0)

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA
CARLOS JOSE MARCIERI E OUTRO(S)
DANIELA ENGELMANN MALTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARINS DA SILVA TAVARES
ADVOGADO : HILDOMAR HOFFMANN BUCHER

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por BANCO DO BRASIL S/A, em face de decisão deste Relator às fls. 448-451, que negou provimento a seu agravo em recurso especial.

Contra a referida decisão foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados (fls. 468-470).

Nas razões do presente agravo regimental, o agravante alega que a premissa do valor da locação sempre foi o ponto principal da contestação. Acrescenta que a réplica de fl. 93 e-STJ cuidou de afastar a presunção de boa-fé do locador, ao deixar expresso que ele não teria indicado que espécie de uso próprio daria ao imóvel.

Sustenta que o locador não teria se desincumbido de informar o ramo de atividade, pois alugar a terceiro não seria motivo de oposição da renovação.

Aduz que a decisão guerreada, embora tenha mencionado a respeito da presunção de sinceridade, teria omitido o dever do locador de informar o ramo de atividade quando expressamente deixada controversa a questão.

Menciona que a afirmação do locador de que pretende fazer o que quiser do imóvel pelo valor que desejar colide com o art. 52, II, da Lei 8245/91, caindo em descrédito a presunção de sinceridade.

Ademais, alega que, como a sinceridade decorreria da própria dicção legal e teria sido afastada pelos próprios termos expressos do locador, o óbice da Súmula 7/STJ estaria afastado.

Menciona que o locador não foi omissivo e teria expressamente recusado-se a informar sobre o destino ou o valor da locação que pretende, acabando, por ato próprio, com a presunção de sinceridade de que gozava.

Requer o acolhimento do agravo para anular o acórdão e determinar que o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal *a quo* examine os embargos de declaração, ou, desde logo, diante da alegada divergência com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, seja julgado procedente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 789.355 - ES (2015/0244347-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA
CARLOS JOSE MARCIERI E OUTRO(S)
DANIELA ENGELMANN MALTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARINS DA SILVA TAVARES
ADVOGADO : HILDOMAR HOFFMANN BUCHER

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535, II, DO CPC. LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVAÇÃO DE CONTRATO. INTERESSE DO PROPRIETÁRIO EM RETOMAR O IMÓVEL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.
2. O acórdão estadual está em consonância com o entendimento preconizado por esta Corte, no sentido de que, o direito do locatário titular do fundo de comércio em renovar o contrato de locação de ponto comercial, ainda que preencha os requisitos constantes no art. 52 da Lei nº 8.245/91, não é absoluto, cedendo diante do interesse do proprietário em retomar o imóvel alugado, se tal retomada vier pautada em sinceridade, isto é, se não ficar configurado que o locador se utiliza de subterfúgio especulativo.
3. Se o Tribunal de origem consigna que não ficou comprovada a ausência de sinceridade dos locadores, o faz com base nas provas dos autos, cujo reexame é intento inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.
4. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. A pretensão recursal não merece prosperar.

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos abaixo transcritos:

(...)

2. A irresignação não merece prosperar.

3. Inicialmente, não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

4. Ademais, o acórdão estadual está em consonância com o entendimento preconizado por esta Corte, no sentido de que, o direito do locatário titular do fundo de comércio em renovar o contrato de locação de ponto comercial, ainda que preencha os requisitos constantes no art. 52 da Lei nº 8.245/91, não é absoluto, cedendo diante do interesse do proprietário em retomar o imóvel alugado, se tal retomada vier pautada em sinceridade, isto é, se não ficar configurado que o locador se utiliza de subterfúgio especulativo.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVAÇÃO. DECADÊNCIA. RETOMADA. INDENIZAÇÃO. ARTIGOS 51 E 52 DA LEI Nº 8.245/91.

1. A Lei do Inquilinato, em seu artigo 51, confere proteção especial às locações destinadas ao comércio, dispondo, como dispõe, que ao locatário, preenchidos os requisitos no dispositivo inseridos, é assegurado o direito de renovar o contrato celebrado. **Tal assertiva, contudo, não obsta, é certo, em caráter absoluto, a possibilidade do locador vir a não renovar o ajuste. Daí porque, adite-se, o artigo 52 da mesma lei traz hipóteses em que, mesmo preenchendo o locatário os requisitos para a renovação do contrato, a resistência do locador à pretensão não configura qualquer abuso no exercício do direito de propriedade.**

2. O artigo 52, parágrafo 3º, da Lei 8.245/91, por sua vez, busca evitar a retomada insincera, assegurando ao locatário o direito de vir a ser ressarcido pelos danos causados pelo locador que se utiliza indevidamente da prerrogativa legal, empregando-a como subterfúgio especulativo, conferindo destinação diversa da declarada ou, ainda, quedando-se inerte pelo prazo de três meses contados da entrega do imóvel.

3. Se, de um lado, o parágrafo 3º do artigo 52 impõe tão-somente ao locador especulador, ardiloso ou desidioso o ônus indenizatório, de outro, a toda evidência, exime a responsabilidade daquele outro, desprovido de tais ânimos, que retoma o imóvel locado por não ter o locatário exercido, oportunamente, seu direito de renovação.

4. O não preenchimento, in totum, dos requisitos legais hábeis a determinar a renovação do contrato importa na exclusão da responsabilidade indenizatória, sendo indubitoso que, em hipóteses tais,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a retomada do imóvel, ainda que imotivada, substancia exercício regular de direito inerente à propriedade do locador.

5. O conhecimento do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional requisita, em qualquer caso, a demonstração analítica da divergência jurisprudencial invocada, por intermédio da transcrição dos trechos dos acórdãos que configuram o dissídio e da indicação das circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas ou votos (artigo 255, parágrafo 2º, do RISTJ).

6. Recurso não conhecido.

(REsp 286.321/SP, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 03/12/2001, DJ 06/05/2002, p. 334)

5. Outrossim, se o Tribunal de origem consigna que não ficou comprovada a insinceridade dos locadores, o faz com base nas provas dos autos, cujo reexame é intento inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

RENOVAÇÃO DE ALUGUEL. RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO. REVISÃO.

IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ QUE TAMBÉM INVIABILIZA O DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 599.361/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 02/09/2015)

6. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Nesse contexto, a ausência de plausibilidade da pretensão veiculada no presente recurso impede a reforma da decisão monocrática.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0244347-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg nos EDcl no AREsp 789.355 / ES**

Números Origem: 00288850720108080024 024100288851 024100288851201500917064 24100288851
24100288851201500917064

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : CARLOS JOSE MARCIERI E OUTRO(S)
ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA
DANIELA ENGELMANN MALTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARINS DA SILVA TAVARES
ADVOGADO : HILDOMAR HOFFMANN BUCHER

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : CARLOS JOSE MARCIERI E OUTRO(S)
ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA
DANIELA ENGELMANN MALTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARINS DA SILVA TAVARES
ADVOGADO : HILDOMAR HOFFMANN BUCHER

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.