

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1307496 - RJ
(2018/0139589-9)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MARIA HENRIQUETA GALVAO MARX
ADVOGADOS : THIAGO NICOLAY - RJ172186
GUSTAVO CARVALHO GOMES SCHWARTZ -
RJ169539
CAIO MACHADO BARROS DE MELLO E OUTRO(S) -
RJ169763
AGRAVADO : RUY RIBEIRO
AGRAVADO : ADÃO RIBEIRO
ADVOGADO : RUY RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS -
RJ012010

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso, para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de vincular a parte agravada ao ajuste locativo e, por consequência, condená-la ao pagamento da multa por rescisão da avença, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

5. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.307.496 - RJ
(2018/0139589-9)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA HENRIQUETA GALVAO MARX
ADVOGADOS : THIAGO NICOLAY - RJ172186
GUSTAVO CARVALHO GOMES SCHWARTZ - RJ169539
CAIO MACHADO BARROS DE MELLO E OUTRO(S) - RJ169763
AGRAVADO : RUY RIBEIRO
AGRAVADO : ADÃO RIBEIRO
ADVOGADO : RUY RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ012010

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 414/447) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 409/410).

Em suas razões, a agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, insistindo na comprovação do dissídio jurisprudencial e na ofensa ao art. 13 da Lei n. 8.245/1991 para defender o descabimento da cessão tácita do contrato de locação residencial, tendo em vista que tal proceder demandaria a anuência escrita da locadora, situação supostamente inexistente nos autos.

Nesse contexto, sustenta a manutenção do vínculo contratual com o primeiro agravado, bem como sua condenação ao pagamento de multa por rescisão da avença.

Os agravados não apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 450).

É o relatório.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.307.496 - RJ
(2018/0139589-9)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA HENRIQUETA GALVAO MARX
ADVOGADOS : THIAGO NICOLAY - RJ172186
GUSTAVO CARVALHO GOMES SCHWARTZ - RJ169539
CAIO MACHADO BARROS DE MELLO E OUTRO(S) - RJ169763
AGRAVADO : RUY RIBEIRO
AGRAVADO : ADÃO RIBEIRO
ADVOGADO : RUY RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ012010

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso, para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de vincular a parte agravada ao ajuste locativo e, por consequência, condená-la ao pagamento da multa por rescisão da avença, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.307.496 - RJ
(2018/0139589-9)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA HENRIQUETA GALVAO MARX
ADVOGADOS : THIAGO NICOLAY - RJ172186
GUSTAVO CARVALHO GOMES SCHWARTZ - RJ169539
CAIO MACHADO BARROS DE MELLO E OUTRO(S) - RJ169763
AGRAVADO : RUY RIBEIRO
AGRAVADO : ADÃO RIBEIRO
ADVOGADO : RUY RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ012010

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 392/394):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 319/322).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 209):

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE ALUGUERES E MULTA CONTRATUAL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CESSÃO DA LOCAÇÃO. ANUÊNCIA TÁCITA DA LOCADORA. OBITO DA LOCATÁRIA. RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DO CONTRATO. NÃO INCIDÊNCIA DE MULTA PELA RESCISÃO ANTECIPADA. REFORMA DA SENTENÇA. Elementos probatórios que apontam a anuência tácita da locadora quanto a cessão da locação a favor da irmã dos apelantes. Posse do imóvel exercida pela irmã dos apelantes. Ciência da locadora de que a posição de locatário era exercida pela irmã dos apelantes quando houve a assinatura das renovações contratuais. Ausência de impugnação dos fatos alegados e dos documentos apresentados pelos apelantes. Permanência consentida da irmã do locador no imóvel cria vínculo jurídico direto entre a locadora e a moradora do imóvel. O direito não acolhe o comportamento violador da boa-fé objetiva, nem admite o exercício de uma posição jurídica em contradição a um comportamento anteriormente assumido, sintetizado no postulado do nemo potest venire contra factum proprium. O falecimento da locatária de fato extingue o contrato de locação, sendo indevida a multa pela rescisão antecipada do negócio. Conhecimento e provimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 235/240).

No especial (e-STJ fls. 242/268), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 13 da Lei n. 8.245/1991, sustentando, em síntese, a inexistência de anuência tácita da locadora quanto a cessão da locação.

No agravo (e-STJ fls. 340/371), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pelos recorridos (e-STJ fls. 375/377).

É o relatório.

Decido.

Extraem-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fls. 211/213):

Compulsando os documentos apresentados pelo apelante considero presentes elementos probatórios suficientes para acolher a alegação de houve anuência tácita da locadora quanto a cessão da locação a favor da irmã dos apelantes.

A ciência inequívoca da apelada (locadora) de que apenas a Sra. Ivette, irmã dos apelantes, residia no imóvel está consubstanciada: (i) pela procuração outorgada em 22.03.2007 (fl. 107 – indexador 00098) pela apelada a favor da Sra. Ivette na qual foram outorgados poderes para que esta a representasse a proprietária em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio; (ii) inúmeros documentos (fl. 98/103, 106, 108/109, 123/125 e 128 relacionados ao condomínio que fazem referência apenas a Sra. Ivette como moradora da unidade 201 desde 2005 até 2015, inclusive quanto a existência de ação judicial ajuizada pela moradora da unidade 201 em face do condomínio e (iii) correspondência em nome da Sra. Ivette recebida pela Administradora do imóvel contratada pela apelada (locadora) relatando problemas no imóvel (fl.110/111) e recibo de taxa FUNESBOM 2009 passado a favor dessa, todos datados de 2010 e (iv) correspondência eletrônica entre o filho da Sra. Ivette (Ivan Ribeiro), o 1º apelante (Ruy) e a Administradora do imóvel referindo a devolução do imóvel em razão do óbito da locatária de fato (fl. 129/133).

Nítido, portanto, que a posse do imóvel sempre foi exercida pela irmã dos apelantes (Sra. Ivette) e que a locadora (apelante) tinha ciência de que a posição de locatário era exercida pela irmã dos apelantes.

(...)

No caso, a contradição no comportamento da locadora fica bem delimitada na medida em que os contratos formalizados ao longo de 13 anos continham cláusula (cláusula décima) que vedava a empréstimo e sublocação do imóvel sem prévia autorização do locador.

Não há justificativa plausível para inúmeras renovações do contrato de locação com a existência da referida cláusula quando era do conhecimento da locadora que o imóvel era ocupado por terceiro estranho ao contrato.

Neste ponto, mostra-se verossímil a assertiva dos apelantes no sentido de que o contrato só foi firmado em nome do Sr. Ruy em razão do perfil da Sra. Ivette não ter sido aceito pela Administradora de imóveis para figurar na relação locatícia.

A situação retratada nos autos aponta que o contrato de locação foi engendrado sem que o locatário indicado no negócio correspondesse ao real ocupante do imóvel, havendo uma situação assemelhada a simulação, ainda que relativa, pois apesar da aparência de que os direitos do contrato inerentes ao locatário foram conferidos ao Sr. Ruy Ribeiro, na verdade quem ocupou a posição de locatária foi a Sra. Ivette.

(...)

Assim, como a apelante tinha ciência de que a posição de locatário era exercida pela irmã dos apelantes, o falecimento da mesma extingue o contrato de locação. Além disso, considerando que não havia qualquer débito pendente até a data do óbito daquela e a demora de três meses para a entrega das chaves deu-se em razão da recusa da apelada no recebimento das mesmas, a cobrança realizada nestes autos mostra-se indevida.

Para alterar os fundamentos acima transcritos e reconhecer a inexistência de ciência inequívoca da recorrente quanto a cessão da locação, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem em favor da parte recorrida,

Superior Tribunal de Justiça

observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.
Publique-se e intimem-se.

De início, registre-se que a parte recorrente não se manifestou quanto às conclusões da Corte local sobre seu *venire contra factum proprium*, tendo em vista que "os contratos formalizados ao longo de 13 anos continham cláusula (cláusula décima) que vedava a empréstimo e sublocação do imóvel sem prévia autorização do locador". Daí por que "não há justificativa plausível para inúmeras renovações do contrato de locação com a existência da referida cláusula quando era do conhecimento da locadora que o imóvel era ocupado por terceiro estranho ao contrato" (e-STJ fl. 212).

De igual forma, a agravante não rebateu o fundamento de simulação relativa da avença, uma vez que "o contrato de locação foi engendrado sem que o locatário indicado no negócio correspondesse ao real ocupante do imóvel, havendo uma situação assemelhada a simulação, ainda que relativa, pois apesar da aparência de que os direitos do contrato inerentes ao locatário foram conferidos ao Sr. Ruy Ribeiro, na verdade quem ocupou a posição de locatária foi a Sra. Ivette" (e-STJ fls. 212/213).

Assim, subsistindo fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido, incide a Súmula n. 283/STF, aplicável a recursos interpostos com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 985.675/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2017, DJe 21/3/2017, e AgInt no AREsp n. 1.188.628/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 5/6/2018, DJe 12/6/2018.

Ademais, para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de vincular a parte agravada ao ajuste locativo e, por consequência, condená-la ao pagamento da multa por rescisão da avença, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Além disso, "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.307.496 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0139589-9

Número de Origem:

201824500795 00590294820158190002 590294820158190002

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA HENRIQUETA GALVAO MARX

ADVOGADOS : THIAGO NICOLAY - RJ172186

GUSTAVO CARVALHO GOMES SCHWARTZ - RJ169539

CAIO MACHADO BARROS DE MELLO E OUTRO(S) - RJ169763

AGRAVADO : RUY RIBEIRO

AGRAVADO : ADÃO RIBEIRO

ADVOGADO : RUY RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ012010

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA HENRIQUETA GALVAO MARX

ADVOGADOS : THIAGO NICOLAY - RJ172186

GUSTAVO CARVALHO GOMES SCHWARTZ - RJ169539

CAIO MACHADO BARROS DE MELLO E OUTRO(S) - RJ169763

AGRAVADO : RUY RIBEIRO

AGRAVADO : ADÃO RIBEIRO

ADVOGADO : RUY RIBEIRO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ012010

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020