



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 328.522 - SP (2013/0110969-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO SIDNEI BENETI**  
**AGRAVANTE** : TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADOS** : JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO E OUTRO(S)  
JULIANA PINHEIRO MARTINS E OUTRO(S)  
PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO E OUTRO(S)  
PRISCILA DOS SANTOS COSTA E OUTRO(S)  
**AGRAVADO** : MARTIAL LOUIS GENTHON  
**ADVOGADOS** : EDUARDO VITAL CHAVES  
JOÃO PAULO FOGAÇA DE ALMEIDA FAGUNDES E  
OUTRO(S)  
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. RESCISÓRIA DE CONTRATO C.C INDENIZATÓRIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS/STJ 5 E 7. IMPROVIMENTO.

1.- A análise da alegação recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é obstado nesta instância, conforme o disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Nancy Andrigli e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Brasília (DF), 18 de junho de 2013(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 328.522 - SP (2013/0110969-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO SIDNEI BENETI**  
**AGRAVANTE** : TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADOS** : JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO E OUTRO(S)  
JULIANA PINHEIRO MARTINS E OUTRO(S)  
PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO E OUTRO(S)  
PRISCILA DOS SANTOS COSTA E OUTRO(S)  
**AGRAVADO** : MARTIAL LOUIS GENTHON  
**ADVOGADOS** : EDUARDO VITAL CHAVES  
JOÃO PAULO FOGAÇA DE ALMEIDA FAGUNDES E  
OUTRO(S)  
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS

### RELATÓRIO

#### O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. interpõem Agravo Regimental contra decisão que negou provimento ao Agravo, nos termos do artigo 544, § 4º, II, *a*, do Código de Processo Civil.

2.- Pede a reforma da decisão agravada, sob as alegações de que restaram violados os artigos 165, 458, II, e 535, I e II, do CPC, e de que devem ser afastados os óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte, *in verbis* (e-STJ fls. 942/946):

*Acontece, no entanto, que, na espécie, a E. TURMA JULGADORA do E. Tribunal local efetivamente, não examinou relevantes questões de direito, expressamente suscitadas pelo aqui Agravante ao longo do processo, contrariando, desse modo, frontalmente, os mencionados arts. 165 e 458, II, do CPC.*

*Ademais, ao rejeitar os Embargos de Declaração, deixando de suprir aquelas omissões, que também geram situações de obscuridade, a r. decisão dos subsequentes Embargos de Declaração contrariou o disposto no art. 535, I e II, do CPC.*

*(...)*

*Com todo o respeito, as Súmulas 5 e 7 desse C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA não se aplicam ao caso em comento, porque em nenhum momento o Recurso Especial pretendeu rediscutir cláusulas ou reexaminar os fatos nem as provas produzidas nos autos.*



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

*De fato, a mera leitura das razões do Recurso Especial interposto pela ora Agravante permite constatar de forma inequívoca que a peça recursal versa, única e exclusivamente, sobre matéria de direito, sendo certo que as premissas fáticas necessárias ao exame da causa constam da moldura fática dos vv. acórdãos recorridos.*

É o breve relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 328.522 - SP (2013/0110969-3)

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):**

3.- A irresignação não merece prosperar.

4.- A decisão agravada, ao negar provimento ao Agravo, assim o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 933/935):

*4.- Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o Recurso Especial pela indicada violação dos artigos 165, 458 e 535 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os Embargos de Declaração, verifica-se que a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da Agravante.*

*A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.*

*5.- Com efeito, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao analisar o conjunto fático-probatório presente nos autos, assim decidiu (e-STJ fls. 810/812):*

*O autor-reconvindo ajuizou ação de rescisão de contrato de locação de imóvel alegando que a realização das benfeitorias que seriam nele introduzidas por força do ajuste entre as partes não observou prazo razoável, daí porque a locação deixou de ser interessante.*

*Em razão do atraso sua mobília permaneceu armazenada em containeres, cujo valor busca ver ressarcido, além da devolução do aluguel pago adiantado; pretende, ainda, a condenação da ré ao pagamento da multa rescisória prevista na cláusula 8ª do contrato e indenização por danos morais.*

*A ré, por sua vez, ofertou reconvenção apontando como causa do atraso nas obras as exigências do autor e a delonga na apresentação de projeto pela arquiteta do próprio demandante, que, por fim, rescindiu antecipadamente o contrato, de modo que entende devidos os alugueres do período, multa proporcional pela*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*rescisão, ressarcimento pelas despesas com as obras e pagamento das verbas condominiais.*

*Em 22.08.05 as partes avençaram a locação de imóvel com início em 19.10.05, devido a obras que seriam realizadas no apartamento a fim de atender às necessidades do locatário-autor.*

*O prazo de entrega foi, contudo, voluntariamente estendido pelo inquilino para 19.11.05. (fls. 34)*

*É incontroverso nos autos que esse prazo extra era necessário para a concretização do projeto de armários, aprovado por representantes do autor somente em data próxima (18.10.05) ao termo inicial original do contrato, ainda que outros itens não dependessem desse projeto.*

*E a despeito do período adicional, após 19.11.05 as benfeitorias convencionadas ainda não haviam sido introduzidas, (fls. 42, 46, 95/182)*

*Neste ponto, buscam imputar as partes, reciprocamente, a culpa pela mora, cabendo ressaltar, antes de mais nada, que nenhuma delas logrou demonstrar a culpa exclusiva do seu antagonista neste feito.*

*Assim, como bem salientou a sentença:*

*(...)*

*Ainda, de acordo com a previsão do contrato, as benfeitorias seriam executadas às expensas da locadora que, se por um lado, aceitou exigências fora do padrão formuladas pelo autor, por outro, teve o imóvel valorizado para futuras locações:*

*(...)*

*Em suma, a r. sentença deu exata solução à lide, não comportando qualquer reparo.*

*Assim, para infirmar os fundamentos do Acórdão recorrido e acolher a tese sustentada pela Agravante seria necessário realizar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, o que é vedado nesta instância, a teor das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:*

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### *SÚMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. IMPROVIMENTO.*

*1.- A análise da alegação recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto nas Súmulas/STJ 5 e 7.*

*2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.*

*3.- Agravo Regimental improvido.*

*(AgRg no AREsp 138.497/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 08/05/2012)*

5.- A Agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0110969-3

AgRg no  
AREsp 328.522 / SP

Números Origem: 02072181920058260100 2072181920058260100 5830020052072180 5830020052072184  
990092469363

EM MESA

JULGADO: 18/06/2013

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO E OUTRO(S)  
JULIANA PINHEIRO MARTINS E OUTRO(S)  
PRISCILA DOS SANTOS COSTA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : MARTIAL LOUIS GENTHON  
ADVOGADOS : JOÃO PAULO FOGAÇA DE ALMEIDA FAGUNDES E OUTRO(S)  
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS  
EDUARDO VITAL CHAVES

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

#### AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO E OUTRO(S)  
JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO E OUTRO(S)  
JULIANA PINHEIRO MARTINS E OUTRO(S)  
PRISCILA DOS SANTOS COSTA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : MARTIAL LOUIS GENTHON  
ADVOGADOS : JOÃO PAULO FOGAÇA DE ALMEIDA FAGUNDES E OUTRO(S)  
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS  
EDUARDO VITAL CHAVES

#### CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente),





## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Nancy Andrigli e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.