



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.213 - MT (2011/0033743-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SANTA MARIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE REZENDE IUNES DE SOUZA E OUTRO(S)
TADEU TREVISAN BUENO
AGRAVADO : COMPANHIA SÃO PAULO DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : MARIA LÚCIA FERREIRA TEIXEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À REVENDA DE COMBUSTÍVEIS. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA E DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. O acórdão proferido pelo Tribunal de origem afastou a existência de cerceamento de defesa, bem como de cláusulas abusivas no contrato, amparando-se na exegese do contrato e na análise do conjunto probatório dos autos. A modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido, como ora perseguido, demandaria a exegese de cláusula contratual e a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 21 de junho de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.213 - MT (2011/0033743-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SANTA MARIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE REZENDE IUNES DE SOUZA E OUTRO(S)
TADEU TREVISAN BUENO
AGRAVADO : COMPANHIA SÃO PAULO DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : MARIA LÚCIA FERREIRA TEIXEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão que negou provimento a agravo em recurso especial em razão da incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte, bem assim com base na assertiva de que não ficou evidenciada ofensa aos artigos 131, 165 e 458, II, do Código de Processo Civil,

A agravante sustenta que não devem ser aplicadas as Súmulas 5 e 7 deste Tribunal e que teria sido demonstrada a divergência pretoriana.

Por fim, requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.213 - MT (2011/0033743-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SANTA MARIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE REZENDE IUNES DE SOUZA E OUTRO(S)
TADEU TREVISAN BUENO
AGRAVADO : COMPANHIA SÃO PAULO DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : MARIA LÚCIA FERREIRA TEIXEIRA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): O recurso não merece prosperar.

Como antes asseverado, o acórdão prolatado pelo Tribunal de origem afastou a existência de cerceamento de defesa, bem como de cláusulas abusivas no contrato, amparando-se nos seguintes fundamentos:

"Ao interpretar sistematicamente o CPC podemos aferir que se há previsão expressa autorizando, desde que preenchidos os requisitos, a decretação da improcedência prima facie da exordial (art. 285-A), com maior razão se justifica a apreciação da pretensão formulada após o oferecimento da contestação, quando as provas constantes nos autos são robustas o suficiente para formar o convencimento do julgador, nos termos do artigo 130 e 330, I, do CPC.

Consigno ainda que versando os autos sobre ação de despejo, devidamente instruída com robustos documentos, não há que se cogitar em violação aos dispositivos mencionados.

(...)

Alegam que, as cláusulas 6ª e 7ª do contrato merecem ser revistas pelo fato do imóvel não estar em perfeitas condições de uso e gozo. Após compulsar o referido contrato de locação, firmado nos idos de 1986 (fls. 55ss), não verifiquei qualquer mácula nas referidas cláusulas.

Consiste a cláusula 6ª em comando pactuado rotineiramente nas locações, estabelecendo que as condições do imóvel recebido pelo locador devem ser preservadas até o momento de sua devolução ao locatário, cf. dispõe o art. 23, incs. II, III, V e alíneas do § 1º da Lei n. 8.245/91. (sic)

Saliento que na assinatura do pacto, décadas atrás, não conta nenhuma ressalva ou objeção que venha indicar que o mesmo não estava em perfeitas condições de uso e gozo.

Por seu turno as cláusulas 7ª e 17ª estabelecem restrições à realização de obras e reparos de qualquer natureza sem o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consentimento prévio e escrito do locador, restringindo ainda o direito de indenização e retenção ao fim do pacto.

É cediço que tal prática guarda sintonia com a dicção expressa do art. 35 da Lei nº 8.245/91 (...)

Alega que ao teor da cláusula 8ª a responsabilidade pela manutenção dos equipamentos deve recair sobre a apelada, que possui departamento técnico para tanto.

(...)

Entendo que tal cláusula não afronta nenhuma legislação vigente, se encontrando dentro da margem de liberdade contratual, ao imputar à locatária a responsabilidade pelo custeio e manutenção dos equipamentos instalados no imóvel durante a locação do referido posto de gasolina, estando ainda em consonância com o inciso IX do artigo 23 da legislação mencionada." (fls. 317/321)

A modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido, como ora perseguido, demandaria a exegese de cláusula contratual e a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ, que dispõem, respectivamente:

"A simples interpretação de clausula contratual não enseja recurso especial."

"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0033743-6

AgRg no
AREsp 2.213 / MT

Números Origem: 1146462010 150722010

EM MESA

JULGADO: 21/06/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTA MARIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA
ADVOGADOS : TADEU TREVISAN BUENO
HENRIQUE REZENDE IUNES DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA SÃO PAULO DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : MARIA LÚCIA FERREIRA TEIXEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SANTA MARIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA
ADVOGADOS : TADEU TREVISAN BUENO
HENRIQUE REZENDE IUNES DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA SÃO PAULO DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : MARIA LÚCIA FERREIRA TEIXEIRA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.