



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 599.361 - SP (2014/0254179-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CHARM MOTEL LTDA
ADVOGADOS : JOÃO PAULO DOMINGUEZ OLIVEIRA
WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU
AGRAVADO : ARNALDO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : DORIVAL SCARPIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERNESTINO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : RICARDO SEIN PEREIRA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO 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.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 599.361 - SP (2014/0254179-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CHARM MOTEL LTDA
ADVOGADOS : JOÃO PAULO DOMINGUEZ OLIVEIRA
WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU
AGRAVADO : ARNALDO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : DORIVAL SCARPIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERNESTINO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : RICARDO SEIN PEREIRA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática da minha lavra que negou provimento ao agravo em recurso especial assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RENOVAÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRADO NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 583).

Nas razões do regimental, o agravante sustenta, além da inaplicabilidade da Súmula nº 7 do STJ, por não ser necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório, que mencionada Súmula deve ser afastada, tendo em vista que seu recurso também se fundamentou na divergência jurisprudencial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 599.361 - SP (2014/0254179-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CHARM MOTEL LTDA
ADVOGADOS : JOÃO PAULO DOMINGUEZ OLIVEIRA
WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU
AGRAVADO : ARNALDO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : DORIVAL SCARPIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERNESTINO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : RICARDO SEIN PEREIRA

EMENTA

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 599.361 - SP (2014/0254179-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CHARM MOTEL LTDA
ADVOGADOS : JOÃO PAULO DOMINGUEZ OLIVEIRA
WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU
AGRAVADO : ARNALDO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : DORIVAL SCARPIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERNESTINO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : RICARDO SEIN PEREIRA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

O Tribunal de origem, em relação à retomada do imóvel para uso próprio, com amparo no acervo fático-probatório, julgou nos seguintes termos:

Ao contrário do que sustenta o autor, é, sim, possível a dedução de pedido de retomada para uso próprio da integralidade do imóvel pelo corréu Arnaldo, condômino que detém apenas 50% da propriedade, nos termos do artigo 623, do Código Civil de 1916, atual artigo 1.314, do Código Civil de 2002, desnecessária a anterior extinção do condomínio através da via adequada.

A conclusão supra não é afastada porque o condômino e corréu Ernestino manifestou sua concordância com o pedido de renovação do contrato de locação, pois, conforme leciona JOSÉ CARLOS DE

MORAES SALLES, "Daí haver o STF decidido, em aresto inserto na RTJ' 81/101 (v. também 'RT' 490/236), que, 'se concordam ambos os condôminos, portadores cada um de cotas iguais, na locação, divergindo apenas entre a pessoa do locatário, se o estranho ou o condômino, determina a lei que se prefira a este, em igualdade de condições" (in Ação Renovatória de Locação Empresarial, Locações comerciais, industriais e para sociedades civis com fins lucrativos, 2ª ed., RT, pág. 270), nos termos do artigo 636, do Código Civil de 1916, atual artigo 1.323, do Código Civil de 2002. Irrelevante, também, que o pacto locatício não envolva o fundo de comércio.

Se de um lado é certo que, em caso de retomada do imóvel para uso próprio, não poderá ele ser destinado ao uso para exercício do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mesmo ramo de atividade do locatário, de outro não se há de olvidar que o próprio texto legal apresenta a exceção na segunda parte

do artigo 52, II, § 2º, da Lei nº 8.245/91: "...salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences".

[...]

E no caso dos autos, pelas características do próprio prédio, por certo o "motel" é ramo de negócio específico ao qual se aplica a exceção prevista no artigo 52, II, § 1º, segunda parte, da Lei nº 8.245/91.

[...]

Perfeitamente preenchidos, destarte, os requisitos do artigo 52, II, da Lei nº 8.245/91, óbice não havia para a dedução da exceção de retomada

Tais considerações eram necessárias para a análise da preliminar aventada e voltada à ocorrência de cerceamento de defesa porque, por óbvio, se ao corréu Arnaldo não fosse permitida a retomada da integralidade do imóvel, nada haveria de se provar em relação à sinceridade de seu pedido.

Mas, tal como se viu, é sim admitido o pleito voltado à retomada da integralidade do imóvel por condômino que detém 50% da propriedade do bem.

Nesse andar, cumpre observar que a presunção de sinceridade é relativa e, bem por isso, mostra-se possível a instauração da dilação probatória para se deferir ao autor oportunidade para elidir referida

presunção, sob pena de cerceamento de defesa.

No caso dos autos, tanto não era necessário, eis que, deduzido o pedido de retomada em contestação, em sua réplica o autor deixou alegar com base na insinceridade do pleito do corréu Arnaldo (fls. 169).

Ora, presume-se sincero o pedido do condômino voltado à retomada do imóvel para que ele próprio dele se utilize; e, diante da inexistência de controvérsia acerca da sinceridade, desnecessária a produção de prova quanto à matéria.

De cerceamento de defesa, portanto, não se há de cogitar.

Sincero o pedido e preenchidos os requisitos do artigo 52, II e § 1º, da Lei nº 8.245/91, a r. sentença que julgou improcedente a ação renovatória é merecedora de reparo, inadmissível a apuração de indenização por desvio de uso nestes autos, a qual "só pode ser apurada em processo de conhecimento autônomo, uma vez que o desvio se verificará 'a posteriori'", conforme leciona SÍLVIO DE SALVO VENOSA (ob. citada, pág. 246) (e-STJ, fls. 480/484).

Em assim sendo, para se chegar à conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal *a quo*, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório carreado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos autos, procedimento sabidamente inviável na instância especial.

Com efeito, não se mostra plausível nova análise do contexto probatório por parte desta Corte Superior, a qual não pode ser considerada uma terceira instância recursal.

No mais, referida vedação encontra respaldo na Súmula nº 7 desta Corte:
A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes aplicáveis de analógica:

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL - RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - JULGAMENTO ANTECIPADO - DILAÇÃO PROBATÓRIA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR.

1. O recurso especial não se presta ao exame de suposta violação a dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria reservada à análise do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, inciso III, da Constituição da República.

2. A incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, impossibilitando a verificação da similitude fática entre os casos confrontados. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AgRg no AREsp 596.685/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 10/3/2015, DJe 18/3/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. REAVALIAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. HONORÁRIOS. REDUÇÃO DO QUANTUM. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 549.300/SP, de minha relatora, Terceira Turma, julgado em 3/3/2015, DJe 12/3/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. RENOVAÇÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

[...]

3. A análise acerca da inexistência de requisitos para a renovação encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas n.º 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais exige a análise das questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, o que é inadequado na via especial, nos termos da Súmula n.º 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

6. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg nos EDcl no REsp 1277720/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 5/8/2014, DJe 14/8/2014)

AGRAVO INTERNO - AGRAVO - LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA - ARTIGOS 458 E 535, DO CPC. - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL - INOCORRÊNCIA - PREQUESTIONAMENTO - SÚMULA 211/STJ - REEXAME DE PROVAS - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

[...]

3.- A verificação sobre as alegações da recorrente exige o reexame do quadro fático-probatório, o que não se admite por força do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

4.- Dissídio jurisprudencial que não restou comprovado nos termos exigidos pelos dispositivos legais e regimentais que o disciplinam.

5.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 457.550/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 24/4/2014, DJe 19/5/2014)

Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial invocado, cumpre ressaltar que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c, do permissivo constitucional. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTROS DE INADIMPLENTES - DECISÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MONOCRÁTICA QUE ACOLHEU ANTERIOR AGRAVO REGIMENTAL INTERPOSTO CONTRA PRONUNCIAMENTO DO MINISTRO PRESIDENTE DO STJ, QUE AFIRMOU DESERTO O RECURSO ESPECIAL PELA NÃO RENOVAÇÃO DO PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA, E, DE PLANO, ANALISOU O RECURSO SUBJACENTE, NEGANDO-LHE SEGUIMENTO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.

[...]

2. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em 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 deu solução a causa a Corte de origem.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AgRg no AREsp nº 637.910/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado aos 18/6/2015, DJe de 24/6/2015, sem destaque no original).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA E DE INDENIZAÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. A Corte estadual, analisando o contexto fático-probatório dos autos, julgou improcedente a pretensão das partes agravantes. Assim, a alteração desse entendimento, tal como pretendida, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório, o que é vedado na via eleita. Precedentes.

2. Ademais, tendo o Tribunal local concluído com base no conjunto fático-probatório dos autos, impossível se torna o confronto entre o paradigma e o acórdão recorrido, uma vez que a comprovação do alegado dissídio jurisprudencial reclama consideração sobre a situação fática própria de cada julgamento, o que não é possível de ser feito nesta via excepcional, por força do enunciado n. 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp nº 669.598/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 28/4/2015, DJe de 1º/6/2015, sem destaque no original).

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0254179-2

AgRg no
AREsp 599.361 / SP

Números Origem: 00299525620088260224 1012008000937 10242008 1082008001024 16432003
20030200298 2240120080299520 299525620088260224 356891 990101834251

EM MESA

JULGADO: 25/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CHARM MOTEL LTDA
ADVOGADOS : WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU
JOÃO PAULO DOMINGUEZ OLIVEIRA
AGRAVADO : ARNALDO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : DORIVAL SCARPIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERNESTINO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : RICARDO SEIN PEREIRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CHARM MOTEL LTDA
ADVOGADOS : WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU
JOÃO PAULO DOMINGUEZ OLIVEIRA
AGRAVADO : ARNALDO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : DORIVAL SCARPIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ERNESTINO FERREIRA GOMES
ADVOGADO : RICARDO SEIN PEREIRA

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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.