



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.391.478 - SP (2013/0197755-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
AGRAVANTE : RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA  
ADVOGADOS : GLAUCIA BIZONE QUEIROZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S)  
RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO  
AGRAVADO : CARLOS FERREIRA CASTRO E OUTRO  
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO CARDOSO  
FERNANDO PIRES MARTINS CARDOSO E OUTRO(S)

### EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR INOBSERVÂNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu não ter havido prova do prejuízo sofrido, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, pela Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.391.478 - SP (2013/0197755-0)

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por Ronaldo de Sousa Oliveira contra decisão que negou seguimento ao recurso especial por incidência das Súmulas nºs 284 do Supremo Tribunal Federal e 211 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformado, o agravante sustenta, em suma, que *"(...) a valoração da prova não coincide com a apreciação da mesma"* (fl. 931).

Requer a reforma da decisão ora agravada.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.391.478 - SP (2013/0197755-0)

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): No que se refere à parte efetivamente impugnada, o recurso não merece provimento.

De fato, alega o recorrente, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 27 e 33 da Lei nº 8.245/91. Para tanto, sustenta que

*"(...) demonstrou o prejuízo tendo em vista a necessidade de arcar com empréstimo bancário no valor de R\$ 120.000,00 para pagar R\$ 165.000,00 em 25 anos junto à Caixa Econômica Federal, para o mesmo imóvel que o terceiro pagou R\$ 46.908,00.*

*Portanto, a valoração da prova da capacitação financeira deve ser corrigida, tendo-se ainda que a prova indispensável, nos termos da lei é a do prejuízo causado, sobre a qual não restou controvérsia.*

*(...)" (fl. 859).*

O acórdão recorrido, entretanto, restou assim fundamentado:

*"(...) o fato objetivo é que não se mostrava convincente a assertiva de que o locatário detinha condições financeiras de adquirir o imóvel nas mesmas condições em que ele fora alienado, isto é, à vista e pelo valor indicado na escritura.*

*De fato, os extratos bancários mostravam que na data da venda - 5 de novembro de 2007 - as contas do autor apresentavam saldo diminuto, isto é, R\$ 35,21 (fls. 479), R\$ 50,46 (fls. 45 e 211), R\$ 4.160,00 (fls. 43 e 243), R\$ 1.846,36 (fls. 452) e R\$ 1.893,51 (fls. 44), enquanto que outras até exibiam saldo negativo (fls. 34 verso, 401 e 630).*

*O autor não comprovou, ademais, que os saldos de aplicação financeira (fls. 38) e de plano gerador de benefícios (fls. 39) estavam já naquela ocasião liberados para saque.*

*Note-se nada importar que a situação daquelas contas tivesse se alterado nos períodos seguintes, menos ainda a informação sobre recebimentos passados, eis que aqui interessava aferir a capacidade financeira do autor ao tempo em que se efetivou o negócio para o qual ele reclamava preferência.*

*Além disso, conspirava contra o autor a circunstância de ele ter informado que sua renda mensal comprovável era de não mais de R\$ 1.500,00 (fls. 50), tendo tido a necessidade de tomar financiamento bancário com o fim de adquirir o imóvel.*

*(...)" (fls. 799/800).*

Assim, rever as conclusões do acórdão atacado demandaria o reexame de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

A propósito:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO E REINTEGRAÇÃO. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA. PAGAMENTO QUASE INTEGRAL DO VALOR DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL EXORBITANTE. ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. IMPROVIMENTO.*

*1.- A análise da alegação recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto na Súmula 7/STJ.*

*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" (AgRg no AREsp 194.849/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 11/12/2012, DJe 4/2/2013 - grifou-se).*

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. IMPUGNAÇÃO. EXTENSÃO DA SUCUMBÊNCIA. VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. MULTA DO ART. 538 DO CPC. MANUTENÇÃO.*

*- A modificação das conclusões do Tribunal de origem acerca da extensão da sucumbência de cada parte e do valor arbitrado a título de honorários advocatícios exige o reexame de fatos e provas, o que é defeso em recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes.*

*- Manutenção da multa aplicada no julgamento dos segundos embargos declaratórios. A Súmula 98/STJ não se aplica às hipóteses de reiteração da medida integrativa, pois o prévio debate da matéria poderia ser alcançado com os primeiros aclaratórios.*

*- Agravo não provido" (AgRg no AREsp 321.732/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 11/6/2013, DJe 19/6/2013 - grifou-se).*

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. REVISÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA STJ/7. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.*

*1.- Decidida a questão com base no exame das circunstâncias fáticas da causa, esbarra o conhecimento do Especial no óbice da Súmula 7 deste Tribunal.*

*2.- Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.*

*3.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no AREsp 306.779/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 28/5/2013, DJe 21/6/2013 - grifou-se).*



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Em vista do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0197755-0

**AgRg nos EDcl no  
REsp 1.391.478 / SP**

Números Origem: 01180061120108260100 1092010000410 1180061120108260100 2010118061  
5830020101180061 809902

EM MESA

JULGADO: 26/11/2013

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA  
ADVOGADOS : RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO  
GLAUCIA BIZONE QUEIROZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CARLOS FERREIRA CASTRO E OUTRO  
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO CARDOSO  
FERNANDO PIRES MARTINS CARDOSO E OUTRO(S)

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

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA  
ADVOGADOS : RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO  
GLAUCIA BIZONE QUEIROZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : CARLOS FERREIRA CASTRO E OUTRO  
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO CARDOSO  
FERNANDO PIRES MARTINS CARDOSO E OUTRO(S)

#### **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 Nancy Andrighi, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.