



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 768.938 - DF (2015/0212496-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : DDA DIOGENES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - EPP
ADVOGADOS : DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
IGOR RAMOS SILVA
AGRAVADO : NEILA ROSA DA SILVA
ADVOGADO : CACILDA ROSA DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. VISTORIA. PENDÊNCIAS DE MÍNIMO GRAU. HONORÁRIOS. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. O recurso especial é inviável, por aplicação do enunciado n. 7 da Súmula do STJ, quando as alegações em que se funda a pretensão recursal colidem com os pressupostos fáticos assentados no acórdão recorrido. Precedentes.

2. Se a parte agravante não apresenta argumentos hábeis a infirmar os fundamentos da decisão regimentalmente agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o devido cotejo analítico entre as hipóteses apresentadas como divergentes, com transcrição dos trechos dos acórdãos confrontados, bem como menção das circunstâncias que os identifiquem ou assemelhem, nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 15 de dezembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 768.938 - DF (2015/0212496-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por DDA Diógenes Investimentos Imobiliários S/S Ltda. - EPP contra decisão monocrática da minha lavra que negou provimento ao agravo em recurso especial assim ementada (e-STJ, fl. 434):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. VISTORIA. PENDÊNCIAS DE MÍNIMO GRAU. HONORÁRIOS. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRADO IMPROVIDO.

A agravante, em suas razões, sustenta a não incidência da Súmula n. 7/STJ por ser a questão exclusivamente de direito e a existência de dissídio jurisprudencial. Repisa os argumentos do recurso especial (e-STJ, fls. 441-446).

Busca, assim, o provimento do agravo regimental.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 768.938 - DF (2015/0212496-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Os argumentos da agravante não são aptos a ilidir os fundamentos da decisão recorrida, a qual, por isso, merece ser mantida.

O Tribunal de origem, ao analisar o termo final da locação, consignou o seguinte excerto (e-STJ, fls. 299-304):

Da atenta leitura das fotos e informações da vistoria inicial (fls. 13/25), realizada em 11/02/2007, constata-se a existência de inúmeras avarias e desgastes inerentes à própria idade do imóvel. A questão das infiltrações, igualmente, foi questionada junto à Imobiliária, conforme e-mail retratado à fl. 66.

Registrou-se a não aplicação do sinteco no piso, conforme argumentação no e-mail enviado pela filha da locatária ao responsável da imobiliária (fl. 68), onde questiona se esse serviço poderia ser contratado junto à própria imobiliária. Apontou-se, ainda, a dificuldade de se manter uma pintura de excelência nas paredes, em determinados pontos, ante a pretérita existência de infiltração no local, não sanada pelo próprio locador.

Ora, como é cediço, as benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, em tese, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, a teor do art. 35 da Lei de Locações, salvo cláusula de renúncia à indenização, conforme Súmula no 335 do c. Superior Tribunal de Justiça.

No caso, não houve reparos pelo locatário; logo, por decorrência lógica, descabe impingir tal obrigação à Autora, se o problema decorre na estrutura do próprio imóvel, e não de vício provocado por eventual ausência de cautela dos moradores.

Outrossim, pela dinâmica dos fatos, troca de mensagens eletrônicas entre as partes e ante a ausência de impugnação a contento pela Imobiliária, mostra-se verossímil a tese autoral de que se trata de vícios ou defeitos anteriores à locação, sendo, pois, dever do locador responder por esses danos, conforme artigo 22, IV, da Lei nº 8.245/91.

Quanto ao sinteco no piso, em que pese o registro eletrônico retratado à fl. 68 (05.04.11), no laudo de resumo final de vistoria elaborado pela Imobiliária, em 13.04.2011, o vistoriador aponta "pequenas manchas decorrente ao serviço de sinteco (sic)" (fl. 74), fato suficiente para se concluir que houve a realização do serviço, tanto que foi suprimido do referido laudo a obrigação contida no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

anterior elaborado em 28.03.2011 (fl. 71).

Logo, nada a reparar na r. sentença, em relação aos citados pontos, razão pela qual peço vênica para lançar os seguintes fundamentos que refletem o meu posicionamento sobre o tema em análise (fls. 204/205):

"Da análise das alegações das partes e prova dos autos, tenho que assiste razão à autora para o fim de ser declarada a rescisão do contrato de aluguel. Inequivocamente, desde a entrega das chaves do imóvel em juízo, no dia 25/04/2011, a parte autora não reside mais no apartamento, segundo termo de fl. 44. No que diz respeito à data da rescisão, contudo, sem razão a parte autora. Porque, segundo faz prova a mensagem de mail enviada pela filha da locadora à ré, em 05/04/2011, ainda havia reparos pendentes no imóvel, reconhecidos pela própria locatária (f. 68). **O contrato de aluguel deve ter sua rescisão decretada no dia 13/04/2011, data da última vistoria realizada no imóvel, porquanto os serviços exigidos da locatária nesta data se afiguram excessivos em vista do estado geral de conservação do imóvel desde o início do aluguel. (...)**

No mais, os outros reparos mencionados no laudo de fls. 74/75, igualmente, não justificam a conduta da ré a partir da última vistoria (13/04), porquanto excessivos. O mesmo laudo comprova que a autora cumpriu substancialmente sua obrigação de devolver o imóvel no estado em que o recebeu. Divergências entre locador e locatário a respeito de detalhes como luminárias não podem servir de empecilho à devolução do imóvel. Pelas razões expostas, decreto a rescisão do contrato de aluguel em 13/04/2011, dando por quita das as obrigação da autora, com exceção apenas dos reparos apontados nos itens 30 a 90 do laudo de vistoria de fl. 74, referentes a detalhes de acabamento do imóvel". (destaque no original).

Assim, a partir dos pressupostos analisados pelo acórdão recorrido, reafirmo que a questão foi resolvida com base nos elementos fáticos que permearam a demanda. Portanto, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 deste Tribunal.

Nesse sentido o seguinte precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA E NULIDADE PROCESSUAL. INOCORRÊNCIA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. IMPROCEDÊNCIA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A RESPONSABILIDADE DOS ENVOLVIDOS NA LIDE. IMPOSSIBILIDADE POR MEIO DO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Positivados os danos, cabia ao seu causador repará-los. Entendendo que os custos para tanto foram excessivos, deveria apresentar o valor adequando na primeira oportunidade que teve para falar nos autos ou pedir estimativa deles na cautelar.
2. Nenhum juiz está obrigado a deferir provas que foram requeridas genericamente, porque é o destinatário delas. Estando convencido dos fatos, deve solucionar a lide sem delongas. Assim, os argumentos de cerceamento de defesa e nulidade por julgamento antecipado da lide não procedem, principalmente, nessa fase extraordinária.
3. Se a inicial veio com o processo cautelar que foi acompanhado pelos louvados das partes e que culminou, sem impugnações, com a homologação do laudo pericial da vistoria, inviável que aquele que ali foi responsabilizado pelos danos causados ao imóvel vizinho ao da sua construção queira, no conhecimento, desconstituir a prova técnica que acompanhou, improcedendo a alegada ausência de interesse de agir da autora (Súmula nº 83 do STJ).
4. O Tribunal de origem, cotejando o acervo probatório em especial o laudo pericial, concluiu pela responsabilização da demandada pelas falhas nos reparos do imóvel vizinho realizados por empresa por ela indicada e que o ressarcimento do dano material deveria ser na proporção dos valores apresentados pela demandante. Entendimento diverso por meio do especial requer o revolvimento do acervo probatório (Súmula nº 7 do STJ).
5. Agravo regimental não provido.
(AgRg no AREsp n. 652.352/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2015, DJe 12/5/2015).

De igual modo, ratifico que é "inviável a aferição do grau de sucumbência entre as partes, para fins de distribuição da condenação nos honorários advocatícios, tendo em vista a necessidade de revisão do contexto fático-probatório dos autos, providência defesa em recurso especial, ante o enunciado da Súmula 7/STJ" (AgRg no AREsp n. 581.784/RS, Relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 14/10/2014, DJe 22/10/2014).

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LAUDO PERICIAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283-STF. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7-STJ.

1. A pretensão de reexame das conclusões do laudo pericial demandaria a reavaliação do conteúdo fático e contratual dos autos, que se situa fora da esfera de atuação desta Corte, nos termos dos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ.
2. Acerca da verba honorária, além da ausência de impugnação de fundamento autônomo e suficiente do julgado estadual, o que atrai a incidência do veto contido no enunciado 283 da Súmula do STF - a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Corte de origem levou em consideração os elementos de fato e o grau de sucumbência de ambas as partes, sendo sua conclusão, a respeito do tema, insusceptível de revisão no âmbito do recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 595.897/PR, Relator Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/6/2015, DJe 29/6/2015).

Também não prospera o recurso pelo dissídio jurisprudencial.

O recurso fundado na alínea c do permissivo constitucional pressupõe a demonstração analítica da alegada divergência. Assim, "exige-se que o recorrente demonstre, 'analiticamente', que os casos são idênticos e mereceram tratamento diverso à luz da mesma regra federal".

Portanto, para configuração da divergência, faz-se necessária a transcrição dos trechos que configuram o dissenso, mencionando as circunstâncias que identificam os casos confrontados (não se mostrando suficiente a mera transcrição de ementas ou apenas indicação do número do recurso apontado como paradigma), ônus do qual não se desincumbiu a agravante.

Corroboram esse entendimento os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELO FUNDADO NA ALÍNEA "A" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.83/STJ. POSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS. SÚMULA N. 284/STF.

1. É possível a aplicação da Súmula n. 83/STJ, ainda que o recurso tenha sido interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, quando o acórdão do Tribunal de origem estiver em consonância com o entendimento do STJ.

2. A transcrição da ementa ou do inteiro teor dos julgados tidos como divergentes é insuficiente para a comprovação de dissídio pretoriano viabilizador do recurso especial.

3. Incide o óbice previsto na Súmula n. 284 do STF na hipótese em que a deficiência da fundamentação do recurso não permite a exata compreensão da controvérsia.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 332.223/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 11/12/2014 - grifei).

PROCESSO CIVIL E ADMINISTRATIVO. POLICIAL MILITAR. DEMISSÃO. ALÍNEA "B". SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ANÁLISE. REEXAME DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. O recurso especial não comporta conhecimento no que concerne à alegação fundada na alínea "b" do permissivo constitucional. Isso porque, das razões recursais, não se percebe a existência de ato de governo local contestado em face da legislação federal. O que há, na verdade, é lei local, a qual o Tribunal de origem teria utilizado na resolução da lide. Portanto, a fundamentação do recurso especial não logrou demonstrar de que modo o Tribunal de origem teria julgado válido ato local contestado em face de lei federal. Aplica-se, in casu, a Súmula 284/STF.

2. Desconstituir a premissa de que a pena de demissão feriu a razoabilidade e proporcionalidade, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Impende assinalar que, embora o recorrente alegue ter ocorrido violação de matéria infraconstitucional, segundo se observa dos fundamentos que serviram para a Corte de origem apreciar a controvérsia, o tema foi dirimido no âmbito local (Lei Complementar Estadual n. 893/01), de modo a afastar a competência desta Corte para o deslinde do desiderato contido no recurso especial.

Incidência da Súmula 280/STF.

4. Não se pode conhecer do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois o recorrente não realizou o necessário cotejo analítico, bem como não apresentou, adequadamente, o dissídio jurisprudencial. Apesar da transcrição de ementa, não foram demonstradas as circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o aresto paradigma.

5. Ademais, ainda que a divergência fosse notória, esta Corte tem entendimento de que não há dispensa do cotejo analítico, a fim de demonstrar a divergência entre os arestos confrontados.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp n. 591.613/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 5/12/2014 - grifei).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. PROCESSO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

2. A transcrição da ementa ou do inteiro teor dos julgados tidos como divergentes é insuficiente para a comprovação de dissídio pretoriano viabilizador do recurso especial.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 544.459/MT, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 25/11/2014).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ainda que assim não fosse, a incidência da Súmula n. 7/STJ inviabiliza a análise da suposta divergência jurisprudencial.

Nesse sentido:

PENAL E PROCESSUAL. CÁRCERE PRIVADO. PRETENSÃO ABSOLUTÓRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. INCIDÊNCIA. DISSÍDIO PRETORIANO PREJUDICADO.

A pretensão do agravante de reverter a condenação para que seja absolvido do delito de cárcere privado implicaria necessariamente análise do conjunto probatório, o que é inviável na via eleita, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

Consoante entendimento desta Corte, o não conhecimento do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional, em face da incidência da Súmula 7 do STJ, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 710.396/ES, Relator Ministro GURGEL DE FARIA, QUINTA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 13/11/2015 - grifei).

ADMINISTRATIVO. CONCURSO PÚBLICO. CANDIDATO APROVADO FORA DO NÚMERO DE VAGAS PREVISTAS NO EDITAL. NOVO EDITAL SE REFERE À ÁREA DE CONHECIMENTO DISTINTO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À NOMEAÇÃO. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDA.

1. O Tribunal de origem, a quem compete amplo juízo de cognição da lide, procedendo com amparo nos elementos de convicção dos autos, assentou que não houve preterição do agravante no concurso, porquanto os editais demonstram que os certames se destinam a áreas de conhecimento distintas.

2. Entendimento insuscetível de revisão, nesta via recursal, por demandar apreciação de matéria fática, inviável em recurso especial, dado o óbice da Súmula 7/ STJ.

3. A incidência da referida Súmula 7 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 deu solução à causa a Corte de origem.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp n. 1.463.988/SC, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 9/11/2015 - grifei).

Desse modo, inexistem razões para modificar a decisão agravada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0212496-7

AgRg no
AREsp 768.938 / DF

Números Origem: 00637918520118070001 20110110637918 20110110637918AGS

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DDA DIOGENES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - EPP
ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO : NEILA ROSA DA SILVA
ADVOGADO : CACILDA ROSA DA SILVA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DDA DIOGENES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - EPP
ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO : NEILA ROSA DA SILVA
ADVOGADO : CACILDA ROSA DA SILVA 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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.