



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 278.191 - RS (2013/0008236-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : ANTONIO SELOMAR ALVES DA SILVA  
**ADVOGADO** : ÉLVIO HENRIQSON  
**AGRAVADO** : MARIA HELENA SARTORI E OUTROS  
**ADVOGADO** : DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO LOCATÍCIO COMERCIAL. OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRARIEDADE AOS ARTS. 47, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC E 51, I, II E III DA LEI 8.245/91. NÃO OCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM CARACTERIZADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Não se constata violação ao art. 535, I e II, do CPC quando a col. Corte de origem dirime, fundamentadamente, todas as questões que lhe foram submetidas. Havendo manifestação expressa acerca dos temas necessários à integral solução da lide, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte, fica afastada qualquer omissão, contradição ou obscuridade.

2. A legitimidade para postular a renovação da locação, na hipótese, pertence à pessoa jurídica que figura como locatária no contrato, e não ao ex-sócio, que não mais integra o seu quadro social.

3. 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 votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 10 de março de 2015(Data do Julgamento)

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 278.191 - RS (2013/0008236-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **ANTÔNIO SELOMAR ALVES DA SILVA**  
**ADVOGADO** : **ÉLVIO HENRIQSON**  
**AGRAVADO** : **MARIA HELENA SARTORI E OUTROS**  
**ADVOGADO** : **DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)**

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:** Trata-se de agravo regimental contra decisão monocrática de fls. 430/432 desta Relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial interposto por ANTÔNIO SELOMAR ALVES DA SILVA.

Em suas razões recursais, o ora agravante impugna os fundamentos da decisão agravada. Alega que, de fato, o acórdão não se pronunciou acerca das questões levantadas nos embargos de declaração, notadamente sobre a suscitada violação ao art. 47, parágrafo único, do CPC, de modo que deve ser reconhecida a ofensa ao art. 535 do CPC.

Caso não seja esse o entendimento, deve ser reconhecida a violação do art. 51, I, II e III, da Lei 8.245/91, bem como a existência de divergência jurisprudencial sobre o tema.

Requer seja reformado o acórdão recorrido, *"a fim de que seja declarada nula a sentença, com a remessa dos autos ao juízo de 1º grau para que dê regular processamento do feito, com o reconhecimento da legitimidade do recorrido para figurar no polo ativo da demanda, e a citação do CVS Hotel para figurar no feito como litisconsorte ativo necessário. Ou, caso não seja este o entendimento desta C. Corte Superior, o que se aduz por precaução, que se reconheça como locatário o Hotel CVS, considerando-se renovado o contrato, procedendo-se a uniformização do julgado ao entendimento de outros Tribunais e à Lei Federal"* (fl. 453).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 278.191 - RS (2013/0008236-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **ANTÔNIO SELOMAR ALVES DA SILVA**  
**ADVOGADO** : **ÉLVIO HENRIQSON**  
**AGRAVADO** : **MARIA HELENA SARTORI E OUTROS**  
**ADVOGADO** : **DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)**

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):** Em que pese a argumentação tecida nas razões recursais, não merece êxito a insurgência.

Inicialmente, não há falar em ofensa ao art. 535, II, do CPC, na medida em que a egrégia Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, todas as matérias que lhe foram submetidas à apreciação. Ressalta-se, por oportuno, que, nos termos da orientação firmada nesta Corte, "*o art. 535 do CPC resta incólume se o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão*" (REsp 1.148.296/SP, Relator o Ministro LUIZ FUX, CORTE ESPECIAL, DJe de 28/9/2010).

No que toca ao art. 47, verifica-se que, de fato, houve pronunciamento da Corte de origem acerca de sua alegada vulneração, não havendo, portanto, que se falar em falta de prequestionamento do referido dispositivo legal. A propósito, confira-se o seguinte excerto extraído do acórdão recorrido, no qual o Tribunal *a quo* examina a questão relativa ao litisconsórcio ativo necessário:

*"Ademais, se era caso de litisconsórcio necessário, consoante entende o embargante, incumbia que a demanda tivesse sido proposta por ambos – locatário e CVS Hotel e Turismo Ltda. –, e não somente por aquele, não podendo, após a citação da parte ré, modificar o pólo ativo foram dos casos previstos em lei.*

*Ainda, nas razões destes embargos de declaração, reconhece o embargante que, embora tenha figurado como locatário, em verdade, a locação foi ajustada para que a empresa da qual era sócio, CVS Hotel e Turismo Ltda. explorasse o imóvel locado; ou seja, a legitimidade para postular a renovação da locação era da empresa jurídica, e não de ex-sócio, que não mais integra o seu quadro social.*

*Logo, não assiste razão ao embargante em relação à omissão apontada de ausência de manifestação expressa de artigos de lei que entende pertinente ao caso."* (fl. 335)



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Quanto ao mais, colhe-se do aresto recorrido que se trata de *"recurso de apelação interposto por Antônio Selomar Alves da Silva, inconformado com a decisão que julgou extinta a ação renovatória de contrato que move contra Maria Helena Sartoria Esquiletti e Outras.*

*(...) em suas razões de apelo o demandante tece considerações acerca da existência de litisconsórcio necessário porque a natureza da relação jurídica atingiria fatalmente direito da pessoa jurídica CVS Hotel e Turismo Ltda, real locatária. Argumenta que o imóvel foi locado pelos sócios Antônio e Rogério para montarem uma sociedade – CVS Hotel e Turismo Ltda -, constituída dez dias depois de firmado o contrato de locação, empresa que sempre explorou a atividade hoteleira no imóvel locado, com o conhecimento das locadoras, razão por que demonstrado está o direito à renovatória."* (fl. 317)

Desse modo, conforme se observa, trata-se de ação renovatória de contrato locatício proposta por Antônio Selomar Alves da Silva, ora agravante, contra as locatárias Maria Helena Sartori e Clarissa Maria Sartori Piatnicki.

No entanto, consoante afirmado pelo próprio autor e constado pelas instâncias ordinárias, desde o dia 21/10/2004, o autor não é mais sócio da CVS Hotel e Turismo Ltda, empresa que atualmente figura como locatária do imóvel. A propósito, transcreve-se o seguinte excerto extraído do acórdão objurgado, que bem esclarece a questão:

*"Com efeito, do exame dos documentos que se encontram juntados aos autos se verifica que no dia 06 de agosto de 2004, Antônio Selomar Alves da Silva firmou com as demandadas contrato de locação de imóvel não residencial pelo prazo de seis anos, figurando como fiadora a empresa Vieira Administração e Participações Ltda, representada por Rogério dos Santos Vieira (fls. 08-10). No dia 16 de agosto de 2004, Rogério dos Santos Vieira e Antônio Selomar Alves da Silva, constituíram sociedade sob denominação CVS Hotel e Turismo, com nome fantasia de Hotel Açores e capital social de R\$ 50.000,00, dividido em cinquenta mil quotas, sendo vinte e cinco mil quotas para cada um dos sócios, a ser integralizada até o dia 31 de dezembro de 2004 (fls. 14-17).*

*Nas fls. 18-23 consta a 'Quarta Alteração e Consolidação do Contrato da Sociedade Ltda – CVS Hotel Turismo Ltda', datada de 14 de dezembro de 2009, onde figuram como quotistas Marlyse Carvalho Cardoso, Ana Júlia Cardoso Vieira e Marina Fabiana Carvalho Vieira. E, às fls. 87-91 se encontra juntada a 'Primeira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Ltda – CVS Hotel e Turismo Ltda', datado de 21 de outubro de 2004, ocasião em que o sócio Antônio Selomar Alves da Silva retirou-se da sociedade.*

*O artigo 51, da Lei nº 8.245/91, dispõe:*

*"Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:*

*I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;*

*II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;*

*III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.*

*No caso em apreço, a prova documental que se encontra acostada aos autos demonstra que desde outubro de 2004 o autor não é mais sócio da empresa CVS Hotel e Turismo Ltda e, via de consequência, não explora mais o comércio no ramo hoteleiro, impondo-se a confirmação da decisão que julgou extinto o feito, com fundamento no artigo 267, inciso IV, do Código de Processo Civil."* (fls. 318/319, sem grifos no original)

Diante de tal contexto, observa-se que a legitimidade para postular a renovação da locação pertence à pessoa jurídica que figura como locatária no contrato, e não ao ex-sócio, que não mais integra o seu quadro social.

No caso, o Sr. Antônio Selomar Alves da Silva não possui legitimidade ativa para a propositura da presente ação renovatória de aluguel, tampouco para requerer a formação do litisconsórcio ativo necessário com a empresa CVS Hotel e Turismo Ltda.

Corretas, portanto, as decisões proferidas pelas instâncias ordinárias, que extinguiram o feito com fundamento no art. 267, IV, do CPC.

À vista do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0008236-4      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **AgRg no AREsp 278.191 / RS**

Números Origem: 001/1.10.0029389-1 11000293891 111000293891 2938918320108210001  
3517417920128217000 70039396569 70049411895 70050451491 70051426922

EM MESA

JULGADO: 10/03/2015

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : ANTÔNIO SELOMAR ALVES DA SILVA  
ADVOGADO : ÉLVIO HENRIQSON  
AGRAVADO : MARIA HELENA SARTORI E OUTROS  
ADVOGADO : DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)

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

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : ANTÔNIO SELOMAR ALVES DA SILVA  
ADVOGADO : ÉLVIO HENRIQSON  
AGRAVADO : MARIA HELENA SARTORI E OUTROS  
ADVOGADO : DAGLIA SANTIS DOS SANTOS 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 Quarta 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 votaram com o Sr. Ministro Relator.