



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.402.546 - SC (2013/0300360-2)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : EDMUR MARIA WOLFF
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)
HÉLIO DE MELO MOSIMANN
FÁBIO KUNZ DA SILVEIRA
AGRAVADO : CENTER PARAÍSO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA
ADVOGADO : RONALDO FAUSTO CARDOSO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL COM PACTO DE RETROVENDA. NEGÓCIO SIMULADO. PACTO COMISSÓRIO. NULIDADE. SÚMULA 7/STJ. IMPROVIMENTO.

1.- A convicção a que chegou o Tribunal *a quo* quanto à existência de negócio simulado nos contratos de locação e de compra e venda do imóvel locado com pacto de retrovenda decorreu da análise do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto a Súmula STJ/7.

2.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília (DF), 27 de março de 2014(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.402.546 - SC (2013/0300360-2)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : EDMUR MARIA WOLFF
ADVOGADOS : FÁBIO KUNZ DA SILVEIRA
HÉLIO DE MELO MOSIMANN
RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)
AGRAVADO : CENTER PARAÍSO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA
ADVOGADO : RONALDO FAUSTO CARDOSO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- EDMUR MARIA WOLFF interpõe agravo interno contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial, ao entendimento de inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC e incidência da Súmula 7/STJ (e-STJ fls. 895/897).

2.- Pede a reforma da decisão agravada, sob a alegação de que deve ser afastada a incidência da Súmula 7/STJ.

É o breve relatório.

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.402.546 - SC (2013/0300360-2)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- Não merece prosperar a irresignação.

O Tribunal de origem ao examinar as provas dos autos, foi conclusivo no sentido de que houve simulação nos contratos de compra e venda com cláusula de retrovenda e a celebração do contrato de locação, para incobrir a cobrança de juros, conforme verifica-se da seguinte passagem do voto condutor (e-STJ fls. 754):

(...)

No caso em liça, perscrutando-se com percuciência o acervo probatório, chega-se a iniludível conclusão da existência, não só de indícios, mas de evidências gritantes acerca do empréstimo de valores mediante a entrega de garantia real e exigência de juros ilegais por parte do demandante/recorrido, configurando inegável negócio disfarçado, cuja intenção era a de inculcar perante terceiros a existência de um determinado ato, o que configura a hipótese de simulação.

(...)

4.- Embora evidente o esforço da agravante, não trouxe nenhum argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, a qual, frise-se, está absolutamente de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo, portanto, a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 895/897):

(...)

7.- Quanto à nulidade e à ocorrência de agiotagem, verifica-se que para infirmar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem acerca da existência de simulação e ilicitude do negócio objeto destes autos seria necessário reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, o que é defeso nesta fase recursal a teor da Súmula 7 do STJ. É o que se extrai da conclusão do voto condutor lançado nestes termos (e-STJ fls. 758):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante de tudo o que restou até aqui expendido, não vejo como eclipsar que a finalidade do negócio realizado não era uma compra e venda, mas sim uma garantia de empréstimo. A instituição da retrovenda, assim como a celebração de um segundo contrato, envolvendo a locação do imóvel vendido para o próprio alientante, configura a prática de negócio simulado e de todo ilícito.

(...)

Diante de tudo o que restou acima consignado, estando evidenciado que a compra e venda, armada com pacto de retrovenda, constitui fraude que tinha por finalidade alcançar os mesmos efeitos do pacto comissório, deve ser reputada nula, assim como o contrato de locação também convencionado, tal como dispunha o art. 145, V, do Código Civil de 1916, vigente ao tempo daquelas avenças.

(...)

5.- Pelo exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

Ministro SIDNEI BENETI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0300360-2

AgRg no
REsp 1.402.546 / SC

Números Origem: 0068437572012824000 025990006888 20100783507 20100783507000100
20100783507000200 25990006888

EM MESA

JULGADO: 27/03/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDMUR MARIA WOLFF
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)
HÉLIO DE MELO MOSIMANN
FÁBIO KUNZ DA SILVEIRA
RECORRIDO : CENTER PARAÍSO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RONALDO FAUSTO CARDOSO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : EDMUR MARIA WOLFF
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)
HÉLIO DE MELO MOSIMANN
FÁBIO KUNZ DA SILVEIRA
AGRAVADO : CENTER PARAÍSO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RONALDO FAUSTO 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 Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.