



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.024.338 - SP
(2016/0316218-5)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UNIAO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA - EPP
ADVOGADO : MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701
AGRAVADO : VERA MARIA DAHER MALUF
ADVOGADOS : MÁRCIO LAMONICA BOVINO E OUTRO(S) - SP132527
ANDRE IGOR DA COSTA SANTOS - DF039313
AGRAVADO : ANTONIO DE TOLEDO LARA NETO
AGRAVADO : TACITO DE TOLEDO LARA JUNIOR
AGRAVADO : COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS BRASIL S/A
AGRAVADO : TRI-KA EMPREENDIMENTOS GERAIS LIMITADA - ME
ADVOGADOS : MARCELO VIEIRA DE CAMPOS - SP174811
JOSÉ MAURO MARQUES E OUTRO(S) - SP033680

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. REEXAME DE PROVAS. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 na hipótese em que o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide. O fato de a decisão ser contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
3. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou os elementos fáticos dos autos para concluir pela prescindibilidade da prova pretendida, pela inexistência de comportamento contraditório por parte dos locatários e pela não ocorrência de prorrogação tácita da avença, decorrente da demora no ajuizamento da ação de despejo após a notificação premonitória. Dessa forma, para alterar o acórdão recorrido, seria necessário o reexame da prova dos autos, inviável em recurso especial, nos termos da súmula mencionada.
4. As razões recursais que não impugnam fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não devem ser admitidas, a teor da Súmula n. 283/STF.
5. Na vigência da Lei n. 8.245/1991, é possível o ajuizamento da ação de despejo por apenas um dos co-proprietários do imóvel dado em locação. Precedentes.
6. Agravo interno de fls. 2.718/2.749 (e-STJ) desprovido, tutela provisória de urgência revogada e agravo interno de fls. 2.651/2.665 (e-STJ) prejudicado.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fls. 2.718/2.749, revogou a tutela provisória de urgência e julgou prejudicado o agravo interno de fls. 2.651/2.665, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 07 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.024.338 - SP
(2016/0316218-5)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UNIAO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA - EPP
ADVOGADO : MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701
AGRAVADO : VERA MARIA DAHER MALUF
ADVOGADOS : MÁRCIO LAMONICA BOVINO E OUTRO(S) - SP132527
ANDRE IGOR DA COSTA SANTOS - DF039313
AGRAVADO : ANTONIO DE TOLEDO LARA NETO
AGRAVADO : TACITO DE TOLEDO LARA JUNIOR
AGRAVADO : COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS BRASIL S/A
AGRAVADO : TRI-KA EMPREENDIMENTOS GERAIS LIMITADA - ME
ADVOGADOS : MARCELO VIEIRA DE CAMPOS - SP174811
JOSÉ MAURO MARQUES E OUTRO(S) - SP033680

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 2.718/2.749), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 2.706/2.708).

Em suas razões, a agravante alega ter ficado "bem demonstrada a negativa de prestação jurisdicional a violar o artigo 535 do CPC/73, além de claro cerceamento do direito de defesa da ora Agravante, que foi impedida de provar que não houve a rescisão contratual e que a relação locatícia permanece em vigor, acarretando violação aos artigos 130, 330, 332 e 333 do mesmo diploma processual" (e-STJ fl. 2.720).

Sustenta que o Tribunal de origem, nada obstante a oposição de dois embargos de declaração, "manteve a contradição porque não esclareceu qual o motivo para o decreto de despejo (denúncia vazia ou distrato do contrato de locação)" (e-STJ fl. 2.724).

No seu entender, o acórdão dos segundos aclaratórios contém "verdadeiro exemplo de contradição e de teratologia, porquanto a contradição (denúncia vazia x distrato) conduz a respostas distintas, i) a primeira é a de que o distrato da locação conduziria ao ajuizamento de ação possessória e, portanto, litispendência, pois segundo o próprio acórdão há ação de reintegração de posse ainda não transitada em julgado, onde foi proferida decisão recente favorável à Agravante; ii) a segunda, como se observa dos autos e mais adiante nesta peça, é a de que a locação perdurou por longo período após o aludido 'distrato' (2008 a 2013), com notificação premonitória ineficaz, pois datada de 2011, dois anos antes do ajuizamento da ação" (e-STJ fl. 2.725).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Entende ser nulo o acórdão, seja com fundamento no distrato, seja com fundamento na denúncia vazia, pois, quanto ao distrato, embora sempre alegado pela agravante que nunca aconteceu a rescisão, não se facultou a produção de provas, razão pela qual teria havido cerceamento de defesa, "por outro lado, ainda que eventualmente se considere o processamento por denúncia vazia, é certo que a alegada notificação premonitória (requisito para a pretensão de despejo), teria perdido completamente a sua eficácia" (e-STJ fl. 2.727).

Alega ainda existir omissão no acórdão recorrido, o qual não se teria pronunciado acerca do cabimento da ação de despejo, se considerada rescindida a relação locatícia.

Assevera ser desnecessário o reexame de provas para enfrentar a tese relativa ao cerceamento de defesa.

A seu ver, é indevida a aplicação da Súmula n. 283 do STF, pois "todos os termos do v. Acórdão recorrido foram devidamente impugnados" (e-STJ fl. 2.733).

Afirma ter demonstrado a contento o dissídio jurisprudencial, bem como a violação de dispositivos legais quanto à ineficácia de notificação premonitória, realizada anos antes da propositura, para embasar a ação de despejo e quanto à existência de litisconsórcio necessário nessa ação, que deve envolver todos os participantes da relação jurídica basilar.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática, ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados apresentaram contrarrazões (e-STJ fl. 2.752/2.765).

A tutela provisória de urgência, deferida nos autos da Pet n. 11.670/2016 para atribuir efeito suspensivo ao recurso especial da agravante e impedir, por consequência, o cumprimento da ordem de despejo, foi revogada, na decisão que negou provimento ao agravo, e restabelecida posteriormente (e-STJ fls. 2.631/2.632).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.024.338 - SP
(2016/0316218-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UNIAO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA - EPP
ADVOGADO : MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701
AGRAVADO : VERA MARIA DAHER MALUF
ADVOGADOS : MÁRCIO LAMONICA BOVINO E OUTRO(S) - SP132527
ANDRE IGOR DA COSTA SANTOS - DF039313
AGRAVADO : ANTONIO DE TOLEDO LARA NETO
AGRAVADO : TACITO DE TOLEDO LARA JUNIOR
AGRAVADO : COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS BRASIL S/A
AGRAVADO : TRI-KA EMPREENDIMENTOS GERAIS LIMITADA - ME
ADVOGADOS : MARCELO VIEIRA DE CAMPOS - SP174811
JOSÉ MAURO MARQUES E OUTRO(S) - SP033680

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. REEXAME DE PROVAS. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 na hipótese em que o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide. O fato de a decisão ser contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou os elementos fáticos dos autos para concluir pela prescindibilidade da prova pretendida, pela inexistência de comportamento contraditório por parte dos locatários e pela não ocorrência de prorrogação tácita da avença, decorrente da demora no ajuizamento da ação de despejo após a notificação premonitória. Dessa forma, para alterar o acórdão recorrido, seria necessário o reexame da prova dos autos, inviável em recurso especial, nos termos da súmula mencionada.

4. As razões recursais que não impugnam fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não devem ser admitidas, a teor da Súmula n. 283/STF.

5. Na vigência da Lei n. 8.245/1991, é possível o ajuizamento da ação de despejo por apenas um dos co-proprietários do imóvel dado em locação. Precedentes.

6. Agravo interno de fls. 2.718/2.749 (e-STJ) desprovido, tutela provisória de urgência revogada e agravo interno de fls. 2.651/2.665 (e-STJ) prejudicado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.024.338 - SP
(2016/0316218-5)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UNIAO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA - EPP
ADVOGADO : MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701
AGRAVADO : VERA MARIA DAHER MALUF
ADVOGADOS : MÁRCIO LAMONICA BOVINO E OUTRO(S) - SP132527
ANDRE IGOR DA COSTA SANTOS - DF039313
AGRAVADO : ANTONIO DE TOLEDO LARA NETO
AGRAVADO : TACITO DE TOLEDO LARA JUNIOR
AGRAVADO : COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS BRASIL S/A
AGRAVADO : TRI-KA EMPREENDIMENTOS GERAIS LIMITADA - ME
ADVOGADOS : MARCELO VIEIRA DE CAMPOS - SP174811
JOSÉ MAURO MARQUES E OUTRO(S) - SP033680

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 2.588/2.594):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/1973, art. 544), interposto por UNIÃO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA. - EPP contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, (b) aplicação da Súmula 7/STJ e (c) falta de demonstração do dissídio jurisprudencial nos moldes exigidos (e-STJ fls. 2.198/2.202).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 1.984):

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – DESPEJO – DENÚNCIA VAZIA – Alegação de falsidade documental do termo de rescisão da locação em que se funda a ação Regular incidente de falsidade documental em que se reconheceu a autenticidade das assinaturas lançadas no contrato de locação que instruiu a ação de despejo Hipótese, ademais, em que se apurou por exame de outro instrumento contratual que houve substituição da primeira folha do contrato de locação para correção de grafia do nome, havendo alteração da última folha, questão que foi objeto de outra ação que tramitou perante a 36ª Vara Cível, a qual não pode repercutir nesta demanda, onde foi juntado o original da avença Ação que preenche os requisitos legais Correção de erro material contido na sentença proferida no incidente de falsidade que pode ser feita a qualquer tempo e grau de jurisdição, e não se sujeita à preclusão pro judicato - Preliminares de nulidade e de ilegitimidade de parte rejeitadas Procedência mantida - Recurso da locatária não provido.

A controvérsia tem origem em ação de despejo ajuizada pelos agravados contra a agravante.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, em sentença mantida pelo acórdão recorrido, conforme a ementa acima transcrita, para decretar o despejo, concedendo à ora recorrente o prazo de 15 (quinze) dias para desocupar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voluntariamente o imóvel.

No recurso especial (e-STJ fls. 2.102/2.139), interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a agravante alega, preliminarmente, a existência de nulidade na decisão proferida, por vício de fundamentação, pois "não há, com efeito, definição clara a respeito do fundamento para decreto do despejo: ora o v. acórdão refere que o fim da relação locatícia se dá por denúncia vazia, ora refere que as partes firmaram termo de rescisão de contrato de locação" (e-STJ fl. 2.110) (afronta aos arts. 535, I e II, do CPC/1973 e 1.022, I e II do CPC/2015).

Afirma ter ocorrido cerceamento de defesa, tendo em vista o indeferimento da produção das provas requeridas (violação dos arts. 130, 330, 331 e 332 do CPC/1973 e 355, 369, 370 e 373 do CPC/2015).

Considera que a ação de despejo, com base em um termo de rescisão de contrato firmado em 2008, caracteriza-se como comportamento contraditório do polo ativo da relação locatícia, e que tal comportamento não poderia ser admitido, com fundamento na boa-fé objetiva (*nemo venire contra factum proprium*) (desrespeito aos arts. 112 e 422 do CC/2002).

Sustenta a nulidade da decisão recorrida, diante da necessidade de formação do litisconsórcio ativo entre todos os locadores para a pretensão do despejo, destacando inexistir consenso entre os condôminos quanto ao despejo (ofensa aos arts. 1.314, parágrafo único, do CC/2002, 47 do CPC/1973 e 114 e 116 do CPC/2015 e dissídio jurisprudencial).

Argumenta ser ineficaz a notificação premonitória realizada dois anos antes do ajuizamento da ação de despejo (infração aos arts. 6º e 57 da Lei do Inquilinato, 267, VI, do CPC/1973 e 10 do CPC/2015 e divergência jurisprudencial).

Nos autos da Pet n. 11.670/2016, foi deferido o pedido liminar para atribuir efeito suspensivo ao recurso especial da agravante, impedindo, por consequência, o cumprimento da ordem de despejo.

É o relatório.

Decido.

Inicialmente, não há falar em afronta ao art. 535 do CPC/1973.

Com efeito, nos primeiros embargos de declaração opostos, a ora agravante apontou as seguintes omissões no acórdão recorrido: (a) não julgamento da apelação interposta por VERA MARIA DAHER MALUF, (b) inobservância de questão de ordem pública, consubstanciada na existência de litisconsórcio passivo necessário e (c) falta de pronunciamento sobre a alegada necessidade de produção de prova da simulação no termo de rescisão.

Sustentou ainda haver contradição no acórdão "quanto à motivação para o despejo, ora referindo-se que haveria contrato de locação vigente por prazo indeterminado, ora referindo-se que o contrato de locação já estaria rescindido" (e-STJ fl. 2.048).

No julgamento do recurso, a câmara julgadora reconheceu a omissão no tocante ao exame da apelação interposta pela terceira interessada, e rejeitou o recurso quanto aos demais pontos, deixando consignado, todavia, que: (a) quanto à formação de litisconsórcio ativo necessário, considerando tratar-se de relação jurídica de direito pessoal, não se exige a prova da titularidade dominial do imóvel, o que significa dizer que, havendo copropriedade, a ação pode ser ajuizada por qualquer um dos locadores, independentemente da autorização dos demais", salientando que "a locadora VERA MARIA DAHER MALUF, a qual afirma não concordar com o despejo, também subscreveu o discutido 'termo de rescisão'" e (b) "a permanência da locatária no imóvel desde a data do termo de rescisão (2008) até a data da propositura (2013), por si só, não indica que hajam os locadores dado continuidade à locação anterior, nem que houve nova locação,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possivelmente de forma verbal, mesmo porque a permanência da locatária, pelo que consta, é indevida. Assim, não se pode invocar a existência de contradição no acórdão, considerando que deu validade ao termo de rescisão" (e-STJ fls. 2.067/2.068).

Nos segundos aclaratórios, por sua vez, a agravante alegou a necessidade de a Corte estadual se manifestar sobre o cabimento da via processual eleita pelos autores do despejo, sob o argumento de que se "a turma julgadora conferiu validade ao termo de rescisão do contrato de locação firmado em 2008, bem como que a ocupação havida pela locatária não demonstraria a continuidade da locação anterior ou a existência nova locação", então, "a partir da ideia de que a locação estaria rescindida, é necessário o esclarecimento a respeito do cabimento da própria ação de despejo, via eleita pela Embargada e cuja finalidade é o encerramento da relação locatícia" (e-STJ fl. 2.073).

Afirmou ainda a necessidade de esclarecimento quanto (a) à tempestividade decorrente da notificação para desocupação do imóvel, (b) à desnecessidade de produção probatória sobre a simulação do negócio jurídico e (c) ao resultado do julgamento da apelação interposta por VERA MARIA DAHER MALUF.

O Tribunal de origem, porém, rejeitou os embargos, deixando claro que (e-STJ fls. 2.084/2.086):

No que toca à validade da notificação, há de se convir que foi mesmo endereçada à locatária em 2011, porém, esta não a atendeu, no prazo sinalado, forçando a parte locadora a ingressar com ação de reintegração de posse naquela ocasião, a qual, como se viu é anterior à ação de despejo ora discutida. Portanto, não há como afastar o raciocínio de que a manutenção da posse da locatária no imóvel era indevida.

E o teor do art. 56, parágrafo único da Lei 8245/91, é bastante claro no sentido de que há prorrogação da locação por prazo indeterminado, se não houver oposição do locador, fato que impede o raciocínio esposado nos presentes embargos declaratórios.

Daí a validade conferida à notificação.

Anotou-se, aliás, no decisório impugnado que o conteúdo do termo de rescisão sempre permaneceu o mesmo, indicando a vontade da locatária quanto à rescisão da avença locatícia, a qual restou declarada naquele instrumento, tudo demonstrando, que, de fato, as partes, em comum acordo, buscaram a rescisão da avença, tendo efetuado a correção do nome da parte como constou, mas apenas para suprir o erro formal do documento por exigência junto ao registro imobiliário, sem que tal circunstância influísse na intenção em rescindir a locação manifestada naquele instrumento.

Ou seja, restou reconhecido no acórdão embargado que as partes vêm buscado durante longo tempo resolver a situação, não obstante o acordo na ação anulatória, distribuída à 9ª Vara Cível Central, o qual deu origem ao termo de rescisão da locação datado de 15/08/2008, que se procura invalidar.

Ademais, não era hipótese de realização de outras provas, mesmo porque os elementos existentes nos autos eram suficientes a indicar que os locadores não intencionavam a permanência da locatária no imóvel.

Como bem anotado no acórdão embargado, não houve cerceamento de defesa, pois que o juiz, como destinatário das provas, tem a faculdade de indeferir aquelas que julgar inúteis ou desnecessárias para a formação do seu livre convencimento motivado - princípio da persuasão racional. E, diante da documentação existente e da matéria debatida, era



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desnecessária a prova oral.

Cumprido notar que o art. 1023, § 2º, do NCPC só é cabível, se houver acolhimento das razões dos embargos declaratórios, com modificação da decisão embargada, o que, evidentemente, não é o caso dos autos.

Quanto à apelação de VERA MARIA DAHER MALUF, sobre não ser a embargante legitimada a defesa dos interesses daquela, há de se verificar que toda a tese levantada em seu apelo foi examinada, sem que houvesse modificação do julgado, circunstância que, evidentemente, conduz ao desprovimento do seu apelo. Mas a tanto não era necessário acrescentar, diante do raciocínio esposado no acórdão embargado.

Conforme se observa nos trechos transcritos dos acórdãos, o Tribunal de origem manifestou-se, de forma clara e suficiente, acerca de todas as questões alegadas. Ressalte-se que o fato de o acórdão recorrido ter decidido de forma contrária ao interesse da recorrente não configura omissão, contradição, obscuridade ou negativa de prestação jurisdicional.

No que diz respeito ao cerceamento de defesa, a análise das razões apresentadas no recurso especial demandaria o reexame das provas dos autos.

Com efeito, quanto à alegada necessidade de produção probatória, o acórdão recorrido assim se manifestou (e-STJ fls. 1.991/1.992):

Não há falar em nulidade da sentença, diante do suposto cerceamento de defesa, já que foi dada oportunidade à locatária de produzir provas, tendo requerido a prova pericial grafotécnica, provas orais (depoimento pessoal dos autores e representantes legais das empresas autoras e ainda prova testemunhal), bem como a inspeção judicial in locu, promovendo a oitiva de vizinhos e empregados de longa data, para firmar que as locatárias figurantes da agiotagem nunca estiveram no local dos fatos (fl. 1447/1448).

Note-se que o juiz, como destinatário das provas, tem a faculdade de indeferir aquelas que julgar inúteis ou desnecessárias para a formação do seu livre convencimento motivado princípio da persuasão racional (arts. 130 e 131 do Código de Processo Civil).

Já decidiu o Excelso Pretório que a necessidade da produção da prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RE 101.171-8-SP, RTJ 115/789).

Desse modo, alterar as conclusões do aresto hostilizado torna-se inviável, devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial." Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. INVALIDEZ PERMANENTE TOTAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 130 E 330 DO CPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 757 E 760 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. O princípio da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz, que, nos termos do art. 130 do Código de Processo Civil, permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução do processo, bem como o indeferimento daquelas que considerar inúteis ou protelatórias.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Rever os fundamentos que levaram a conclusão a esse respeito, demandaria o exame do conjunto probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. As instâncias ordinárias, com base nos elementos fático-probatórios dos autos e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que a invalidez da parte recorrida estaria coberta pela apólice de seguro a ensejar sua indenização. Desse modo, para alcançar conclusão diversa daquela a que chegou as instâncias ordinárias e acolher a tese sustentada pela parte agravante, seria imprescindível o reexame de prova e a reinterpretação de cláusula contratual, sendo ambos inviáveis nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 565.015/GO, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/9/2014, DJe 1/10/2014.)

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - OFENSA AO ART. 535 DO CPC - INEXISTÊNCIA - CERCEAMENTO DE DEFESA PELO INDEFERIMENTO DA PRODUÇÃO DE PROVAS - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

2.- Com relação à alegação de cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova requerida não de ser levados em consideração os princípios da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz que, nos termos do artigo 130 do Código de Processo Civil, permitem ao julgador determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, bem como o indeferimento das que considerar inúteis ou protelatórias. Incidência da Súmula 07/STJ.

3.- Agravo Regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 524.190/MG, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2014, DJe 1/9/2014.)

Quanto às alegações de que a ação de despejo, com base em um termo de rescisão de contrato firmado em 2008, caracteriza-se como comportamento contraditório do polo ativo da relação locatícia, e de que seria ineficaz a notificação premonitória realizada dois anos antes do ajuizamento da ação de despejo, observa-se que o Tribunal estadual afastou os argumentos da agravante, por entender que os elementos constantes dos autos deixaram clara a intenção dos autores de rescindir o contrato desde quando firmado o termo de rescisão, conforme se infere do seguinte trecho do acórdão dos primeiros aclaratórios (e-STJ fl. 2.040):

Além disso, restou verificado que o conteúdo do termo de rescisão permaneceu sempre o mesmo. Isto é, a vontade lançada pela locatária quanto à rescisão da avença locatícia restou declarada expressamente naquele instrumento, tudo demonstrando que, de fato, as partes, em comum acordo, buscaram a rescisão da avença, tendo efetuado a correção do nome como constou apenas para suprir o erro formal do documento junto ao registro imobiliário, mantida mesmo a intenção em rescindir a locação.

Assim, não há motivo para invocar-se aqui o art. 422 do Código Civil,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

princípio da boa-fé objetiva, que norteia as relações jurídicas contratuais, a fim de dar validade a situação fática em detrimento da vontade escrita manifestada pelas partes.

Demais, há de se convir que a permanência da locatária no imóvel desde a data do termo de rescisão (2008) até a data da propositura (2013), por si só, não indica que hajam os locadores dado continuidade à locação anterior, nem que houve nova locação, possivelmente de forma verbal, mesmo porque a permanência da locatária, pelo que consta, é indevida. Assim, não se pode invocar a existência de contradição no acórdão, considerando que deu validade ao termo de rescisão.

Ou seja, os fatos noticiados indicam que as partes vêm durante longo tempo procurado resolver a situação então existente, não obstante o acordo na ação anulatória, distribuída à 9ª Vara Cível Central, o qual deu origem ao termo de rescisão de contrato de locação e outras avenças datado de 15/8/2008, que se procura invalidar.

As alegações da embargante no sentido de que os locadores se valem ilegitimamente de documento falso para requerer o presente despejo, e que a intenção era a permanência da locatária no imóvel não restaram, assim, mesmo demonstradas.

Cumpra verificar que houve notificação para desocupação, conforme documento de fl. 1155/1157.

Nas razões do recurso especial, verifica-se que a agravante não impugnou tais fundamentos, de modo que a insurgência encontra óbice na Súmula n. 283/STF, in verbis:

É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Além disso, para acolher as razões apresentadas pela parte recorrente e concluir que "o comportamento dos locadores levam à conclusão pela manutenção da relação locatícia" (e-STJ fl. 2.124), seria necessário reavaliar o caderno fático-probatório, prática vedada em recurso especial, ante o disposto na Súmula n. 7/STJ:

A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial.

O óbice da Súmula n. 283/STF também impede o conhecimento do recurso em relação à alegada nulidade da decisão recorrida, diante da necessidade de formação do litisconsórcio ativo entre todos os locadores para a pretensão do despejo, uma vez que a recorrente não impugnou, de maneira fundamentada, a assertiva de que a locatária VERA MARIA DAHER MALUF, por ter subscrito o termo de rescisão, estaria de acordo com o despejo, pois "a vontade lançada pela locatária quanto à rescisão da avença locatícia restou declarada expressamente naquele instrumento" (e-STJ fl. 2.039).

Ademais, conforme decidido pelo STJ, quanto à legitimidade ativa, "é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que existindo mais de um locador, haverá a presunção de solidariedade entre eles, salvo estipulação contratual em contrário, nos termos do art. 2º da Lei 8.245/91" (REsp n. 785.133/SP, Relator Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, DJ 23.4.2007). Desse modo, "proposta a ação de despejo na vigência da Lei nº 8.245/91, a aplicação do seu art. 2º é de rigor, apta a autorizar figure no pólo ativo da demanda somente um dos co-proprietários do imóvel dado em locação, notadamente se há expressa disposição contratual a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

esse respeito" (REsp n. 261.359/SP, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ 26.3.2002).

No mesmo sentido: AgRg no AREsp n. 51.655/RJ, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2011, DJe 7/12/2011 e AREsp n. 1.017.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 1/2/2017.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

REVOGO a tutela provisória de urgência, deferida nos autos da PET n. 11.670/SP.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% o valor atualizado dos honorários advocatícios, arbitrados na origem em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Inicialmente, como afirmado na decisão agravada, não ocorreu violação do art. 535 do CPC/1973. O julgador analisou a matéria que lhe foi submetida e decidiu fundamentadamente acerca da controvérsia presente nos autos. Ressalte-se que o mero inconformismo da parte com o entendimento adotado pela Corte local não importa ofensa ao mencionado dispositivo.

Em relação à alegada ofensa aos arts. 130, 330, 331 e 332 do CPC/1973 e 355, 369, 370 e 373 do CPC/2015, conforme ressaltado na monocrática ora impugnada, a Súmula n. 7 do STJ impede a revisão das conclusões do acórdão recorrido quanto à prescindibilidade das provas pretendidas pela recorrente, porque, baseado justamente nas evidências constantes dos autos, o Tribunal de origem assentou que o julgamento antecipado da lide, no caso concreto, não implicou cerceamento de defesa.

No tocante à questão de mérito, as alegações apresentadas pela recorrente podem ser assim resumidas: (i) a ação de despejo, com base em um termo de rescisão de contrato firmado em 2008, caracterizaria comportamento contraditório do polo ativo da relação locatícia, o qual não poderia ser admitido, com fundamento na boa-fé objetiva (*nemo venire contra factum proprium*), (ii) haveria a necessidade de formação do litisconsórcio ativo entre todos os locadores para a pretensão do despejo, o que a inviabilizaria, diante da ausência de consenso entre os condôminos a tal respeito e (c) seria ineficaz a notificação premonitória realizada dois anos antes do ajuizamento da ação de despejo.

Ocorre que, conforme assentado na decisão agravada, o Tribunal estadual entendeu que os elementos constantes dos autos deixaram clara a intenção dos autores de rescindir o contrato, a partir do momento em que firmado o termo de rescisão. Assim, para acolher as razões apresentadas pela recorrente e concluir pela existência de comportamento contraditório por parte dos recorridos, seria necessário o reexame das provas dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ. Além disso, a recorrente não apresentou, nas razões do especial, argumentos aptos a impugnar, de forma específica, a fundamentação do acórdão quanto ao ponto,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

principalmente no que diz respeito à permanência indevida da locatária no imóvel, desde a data do termo de rescisão (2008) até a propositura da ação (2013) (Súmula n. 283/STF).

Quanto à alegada necessidade de formação de litisconsórcio ativo entre todos os locadores para a pretensão do despejo, conforme afirmado no juízo impugnado, não cuidou a recorrente de impugnar, de maneira fundamentada, assertiva contida no acórdão recorrido, de que a locatária VERA MARIA DAHER MALUF, por ter subscrito o termo de rescisão, estaria de acordo com o despejo, pois "a vontade lançada pela locatária quanto à rescisão da avença locatícia restou declarada expressamente naquele instrumento" (e-STJ fl. 2.039), incidindo, também nesse ponto, o óbice da Súmula n. 283/STF.

Além disso, o acórdão recorrido não destoa da orientação jurisprudencial desta Corte, que já se pronunciou no sentido de que, "proposta a ação de despejo na vigência da Lei nº 8.245/91, a aplicação do seu art. 2º é de rigor, apta a autorizar figure no pólo ativo da demanda somente um dos co-proprietários do imóvel dado em locação, notadamente se há expressa disposição contratual a esse respeito" (REsp n. 261.359/SP, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ 26.3.2002).

De igual forma: AREsp n. 1.017.064/RS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 1º/2/2017, e AgRg no AREsp n. 51.655/RJ, Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 10/10/2011.

Incide, portanto, a Súmula n. 83 do STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional:

Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

Por fim, a respeito da suposta ineficácia da notificação premonitória realizada dois anos antes do ajuizamento da ação de despejo, como afirmado, no caso concreto, o Tribunal estadual afastou os argumentos da agravante, sopesando as peculiaridades fáticas da causa e ressaltando que os elementos constantes dos autos deixaram clara a intenção dos autores de rescindir o contrato, desde quando firmado o termo de rescisão, fundamento esse não impugnado nas razões do especial (Súmula n. 283/STF).

Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, "conquanto a Lei n.º 8.245/91 não fixe prazo para a validade da indigitada notificação, o retardo quanto à propositura da ação pode levar à conclusão de que houve prorrogação tácita da avença, o que é matéria de fato a ser examinada pelas instâncias ordinárias, atraindo à espécie o comando da súmula 07 desta corte" (AgRg no Ag 1027368/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 10/06/2008, DJe 04/08/2008).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso concreto, o Tribunal de origem, por meio do exame das provas dos autos, concluiu que não houve a prorrogação tácita do contrato. Portanto, também nesse ponto, o enunciado n. 7 da Súmula do STJ obsta a pretensão recursal.

Ainda nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. PRAZO. PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO. HONORÁRIOS. SUMULA 07/STJ.

1. CONQUANTO NÃO TENHA A LEI FIXADO PRAZO ENTRE A NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA E O AJUIZAMENTO DA AÇÃO, CABE AO JUDICIÁRIO, EM CADA CASO, VERIFICAR SE O LAPSO TEMPORAL DECORRIDO ENSEJARIA A PRORROGAÇÃO TÁCITA DO CONTRATO, TRATANDO-SE, ASSIM, DE MATÉRIA DE FATO, CUJA APRECIAÇÃO É VEDADA EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL (SÚMULA N. 07/STJ).

2. A IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO VALOR DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS TAMBÉM NÃO PODE SER DISCUTIDA, POR IMPORTAR EM REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO.

3. RECURSO NÃO CONHECIDO.

(REsp 142.623/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgado em 03/02/1998, DJ 25/02/1998, p. 132)

Aplicável, também nesse tópico, a Súmula n. 83 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno de fls. 2.718/2.749 (e-STJ), REVOGOU a tutela provisória de urgência e JULGO PREJUDICADO o agravo interno de fls. 2.651/2.665 (e-STJ).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0316218-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no
AREsp 1.024.338 /
SP**

Números Origem: 10166591020138260100 20160000289241 20160000289276 20160000443325

PAUTA: 07/11/2017

JULGADO: 07/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: UNIAO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA - EPP
ADVOGADO	: MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701
AGRAVANTE	: VERA MARIA DAHER MALUF
ADVOGADOS	: MÁRCIO LAMONICA BOVINO E OUTRO(S) - SP132527 ANDRE IGOR DA COSTA SANTOS - DF039313
AGRAVADO	: ANTONIO DE TOLEDO LARA NETO
AGRAVADO	: TACITO DE TOLEDO LARA JUNIOR
AGRAVADO	: COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS BRASIL S/A
AGRAVADO	: TRI-KA EMPREENDIMENTOS GERAIS LIMITADA - ME
ADVOGADOS	: MARCELO VIEIRA DE CAMPOS - SP174811 JOSÉ MAURO MARQUES E OUTRO(S) - SP033680

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: UNIAO BRASILEIRA DE GARAGENS LTDA - EPP
ADVOGADO	: MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701
AGRAVADO	: VERA MARIA DAHER MALUF
ADVOGADOS	: MÁRCIO LAMONICA BOVINO E OUTRO(S) - SP132527 ANDRE IGOR DA COSTA SANTOS - DF039313
AGRAVADO	: ANTONIO DE TOLEDO LARA NETO
AGRAVADO	: TACITO DE TOLEDO LARA JUNIOR
AGRAVADO	: COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS BRASIL S/A
AGRAVADO	: TRI-KA EMPREENDIMENTOS GERAIS LIMITADA - ME
ADVOGADOS	: MARCELO VIEIRA DE CAMPOS - SP174811 JOSÉ MAURO MARQUES E OUTRO(S) - SP033680

CERTIDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 interno de fls. 2.718/2.749, revogou a tutela provisória de urgência e julgou prejudicado o agravo interno de fls. 2.651/2.665, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.