



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.305.859 - SP (2018/0136407-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JAMIL CHOKR
ADVOGADO : ALEXANDRE VENTURINI - SP173098
AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DA SILVA
AGRAVADO : PAULO SEZAR ALVES DE SOUZA
AGRAVADO : CAROLINE FIGUEIREDO FARIA
ADVOGADO : JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC/2015. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AFERIÇÃO DE PREJUÍZOS DECORRENTES DE PENDÊNCIAS ANTERIORES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não se verifica violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

2. Entendendo o Tribunal de origem pela existência de elementos probatórios suficientes para o julgamento da lide, o indeferimento de pedido de prova testemunhal não acarreta cerceamento de defesa. A discussão quanto à necessidade de produção da referida prova demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, incompatível com esta via recursal, ante a incidência da Súmula 7/STJ.

3. O Tribunal *a quo*, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu, em sede de reconvenção, que os locatários/agravados devem ser indenizados pelos prejuízos, pois os problemas do imóvel alugado - que motivaram o indeferimento de licença para funcionamento de estabelecimento comercial -, existiam antes de firmado o contrato de aluguel. A pretensão de modificar tal entendimento, para não responsabilizar o locador/agravante pelos referidos prejuízos, depende do reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme preceitua a Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 28 de maio de 2019 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.305.859 - SP (2018/0136407-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JAMIL CHOKR
ADVOGADO : ALEXANDRE VENTURINI - SP173098
AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DA SILVA
AGRAVADO : PAULO SEZAR ALVES DE SOUZA
AGRAVADO : CAROLINE FIGUEIREDO FARIA
ADVOGADO : JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno (fls. 822-834), interposto por JAMIL CHOKR, contra decisão (fls. 814-818) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos: a) ausência de violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015; e b) aplicação da Súmula 7/STJ, no tocante à alegada ofensa ao art. 330, I, e 397 do CPC/73.

Nas razões do presente agravo interno, JAMIL CHOKR afirma, em síntese, que *"(...) o Egrégio Tribunal a quo não se pronunciou a respeito do argumento jurídico, deduzido no apelo ordinário, segundo o qual mostrava-se necessária, na espécie, porquanto obrigatória, a notificação do locador, a propósito da existência do débitos do imóvel, impeditivos da concessão do alvará de funcionamento, de modo a ele franquear-se a purgação da nora, antes do reconhecimento de sua culpa pela rescisão contratual"* (fl. 825).

Aduz também que *"(...) para ao chegar à conclusão de que a prova cuja produção foi requerida pelo Agravante (prova pericial) é indispensável à solução da controvérsia (relativa ao valor dos investimentos realizados no imóvel), basta a aferição das incongruentes proposições constantes do próprio V. Acórdão atacado pelo recurso especial"* (fl. 832).

Assevera, ainda, que *"(...) a alegação recursal, pertinente à violação do artigo 397, parágrafo único, do Código Civil, é de cunho estritamente jurídico, não sendo necessário, in casu, o revolvimento fático-probatório dos autos e nem mesmo o reexame de quaisquer cláusulas do contrato de locação, para concluir-se que o V. Acórdão recorrido, ao entender prescindível a interpelação do Agravante, para fins de purgação da mora, como condição para a ele atribuir-se a culpa pela rescisão do contrato, acabou por violar aquele dispositivo legal"* (fl. 833).

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

presente recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Não foi apresentada impugnação, conforme certidão à fl. 837.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.305.859 - SP (2018/0136407-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JAMIL CHOKR
ADVOGADO : ALEXANDRE VENTURINI - SP173098
AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DA SILVA
AGRAVADO : PAULO SEZAR ALVES DE SOUZA
AGRAVADO : CAROLINE FIGUEIREDO FARIA
ADVOGADO : JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não apresentou argumentos jurídicos aptos a justificar a alteração da decisão agravada.

De plano, rejeita-se a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, examinando os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia. De fato, inexistem vícios no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido, além dos precedentes já homenageados no *decisum* impugnado, colhe-se também o seguinte:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. EMBRIAGUEZ AO VOLANTE. TERCEIRO CONDUTOR (PREPOSTO). AGRAVAMENTO DO RISCO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A controvérsia foi decidida de forma suficientemente fundamentada pelo acórdão recorrido, o que afasta a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. Não se pode confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no REsp 1.711.361/SP, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO -**, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2018, DJe de 09/05/2018 - grifou-se)

Avançando no exame do agravo interno, tampouco se verifica ofensa ao art. 330, I, do CPC/73, pois não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa, com o julgamento antecipado da lide, quando o eg. TJ-SP entender substancialmente instruído o feito, declarando a prescindibilidade de produção probatória, por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fato já provado documentalmente. Ademais, a livre apreciação da prova e o livre convencimento motivado do juiz são princípios basilares do sistema processual civil brasileiro. Nesse sentido, os seguintes julgados:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. CONTRATO BANCÁRIO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PERÍCIA TÉCNICA. DESNECESSIDADE. 2. LIMITAÇÃO DO VALOR. 30% DO SALÁRIO E COMPENSAÇÃO DE VERBA HONORÁRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE.PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 3. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento da demanda sem a realização de prova pericial, quando o seu destinatário entender que o feito está adequadamente instruído, com provas suficientes para seu convencimento.

(...)

3. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 566.307/RS, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2014, DJe de 26/09/2014 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ACIDENTE. RESPONSABILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADO 7 DA SÚMULA DO STJ. LIVRE CONVENCIMENTO. PERÍCIA. REQUERIMENTO GENÉRICO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ENUNCIADO 283 DA SÚMULA DO STF. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de prestação jurisdicional.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, entendeu responsável o ora agravante pelo acidente ocorrido. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência do verbete 7 da Súmula desta Corte.

3. Como destinatário final da prova, cabe ao magistrado, respeitando os limites adotados pelo Código de Processo Civil, a interpretação da produção probatória, necessária à formação do seu convencimento.

4. Agravo a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 121.314/PI, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2013, DJe de 21/05/2013)

No caso dos autos, ao tratar da alegação de cerceamento do direito, o eg. TJ-SP concluiu não serem necessárias outras provas ao deslinde do feito, como se infere na leitura do seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 727-728):

"Nesse sentido, conforme consigna com propriedade o juiz de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

primeiro grau: Em que pese às alegações do autor, dos autos descortina-se que o alvará de licença de funcionamento foi negado pela existência de multas e pendências no CADIN, conforme se verifica às fls. 120, 169 e 172.

Note-se especialmente do documento de fls. 172, que o indeferimento do pedido de 'Auto de Licença', decorreu não apenas da existência de dívidas inscritas no CADIN, mas também por multas que são admitidamente anteriores ao início da relação locatícia.

Ademais, observa-se que o indeferimento em questão tem por fundamento os termos da Lei 15.499/11 e Decreto 52.857/11, justamente invocados pelo apelante.

Por serem pendências anteriores à relação locatícia em questão não caberia aos locatários qualquer tentativa de resolução destas, cuja inexistência na hipótese constituía pressuposto da locação já que firmada para fins comerciais.

Nesse sentido o registro da decisão recorrida:

'Como cediço o imóvel locado foi para fins comerciais e é imprescindível para o início de uma nova exploração comercial, bem como para sua continuidade, o competente alvará de licença de funcionamento'.

'Em razão dos documentos coligidos a produção de prova oral realmente se revelou despicienda, conforme bem ponderou o juiz de primeiro grau.' (grifou-se)

Na leitura das razões acima, depreende-se que o acórdão estadual concluiu que o conjunto fático-probatório já carreado aos autos era suficiente para o deslinde da controvérsia. Logo, não há que se falar em cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal.

Por sua vez, a pretensão posta no apelo nobre para se alterar tal entendimento quanto à necessidade da realização da aludida prova demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA - ACIDENTE CAUSADO POR NORA DA SEGURADA COM 20 ANOS POR OCASIÃO DO SINISTRO - CLÁUSULA EXCLUDENTE - PERFIL NÃO CONTRATADO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.

(...)

2. A análise de eventual ofensa aos artigos 330 e 333 do CPC/73, tal como posta a questão nas razões do apelo extremo, exigiria reexame de matéria fático-probatória, providência vedada nesta sede a teor do óbice previsto na Súmula 7 desta Corte.

(...)

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.449.837/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe de 27/09/2017 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO. ADITAMENTO. PETIÇÃO INICIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. NULIDADE CLÁUSULA CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF. REEXAME DE PROVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.

1. Como destinatário final da prova, cabe ao magistrado, respeitando os limites adotados pelo Código de Processo Civil, a interpretação da produção probatória, necessária à formação do seu convencimento.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no AREsp 959.735/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 27/04/2017, DJe de 05/05/2017)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS. PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. É vedado em recurso especial o reexame das circunstâncias fáticas da causa, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ: "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial."

2. Na hipótese, rever a conclusão do Tribunal de origem que assentou que as provas se mostram suficientes à formação do julgamento do juízo, sendo desnecessária a perícia testemunhal, não é possível neste caso, pois seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado.

3. Agravo interno improvido".

(AgInt no AREsp 991.346/SP, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/04/2017, DJe de 18/04/2017)

Por seu turno, tampouco se constata malferimento ao art. 397, parágrafo único, do Código Civil. Como assentando na decisão vergastada, apontando ofensa a tal norma, aduz o recorrente, em apertada síntese, que *"deveria ter sido notificado a propósito da existência de débitos do imóvel, impeditivos da concessão do alvará de funcionamento, da modo a ele franquear a purgação da mora, antes do reconhecimento de sua culpa pela rescisão*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contratual. Não tendo havido a notificação do locador, ora Recorrente, para fins de satisfação dos débitos impeditivos da concessão de alvará do funcionamento, não poderia ser a ele atribuída a culpa pela rescisão contratual, ao revés, a culpa pela rescisão deveria ser atribuída ao Recorrido/locatário, ante o confessado inadimplemento dos alugueres" (fl. 772).

Por sua vez, o eg. TJ-SP, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, firmou entendimento de que as pendências do imóvel eram anteriores à relação locatícia e resolvê-las não caberia aos locatários. A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fl. 728):

"Por serem pendências anteriores à relação locatícia em questão não caberia aos locatários qualquer tentativa de resolução destas, cuja inexistência na hipótese constituía pressuposto da locação já que firmada para fins comerciais.

(...)

De outro lado, no tocante ao investimento realizado pelos locatários, a sentença expressamente condiciona o ressarcimento ao investimento 'comprovado nos autos', ônus, portanto, carreado aos locatários.

Assim, inafastável a culpa do apelante pela rescisão do contrato e o dever de indenizar os investimentos comprovadamente realizados pelos locatários nos autos de acordo com os documentos já existentes nos autos'."

Nesse panorama, a pretensão posta no apelo nobre de alterar o entendimento ora transcrito, apara afastar a culpa do ora agravante, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

Por fim, conclui-se que o agravo interno não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0136407-8

AgInt no
AREsp 1.305.859 /
SP

Número Origem: 10209874620148260003

PAUTA: 28/05/2019

JULGADO: 28/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JAMIL CHOKR
ADVOGADO	: ALEXANDRE VENTURINI - SP173098
AGRAVADO	: CARLOS HENRIQUE DA SILVA
AGRAVADO	: PAULO SEZAR ALVES DE SOUZA
AGRAVADO	: CAROLINE FIGUEIREDO FARIA
ADVOGADO	: JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JAMIL CHOKR
ADVOGADO	: ALEXANDRE VENTURINI - SP173098
AGRAVADO	: CARLOS HENRIQUE DA SILVA
AGRAVADO	: PAULO SEZAR ALVES DE SOUZA
AGRAVADO	: CAROLINE FIGUEIREDO FARIA
ADVOGADO	: JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.