



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.027.599 - SP (2016/0320173-6)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : LUIZ ALBERTO SAMPAIO
ADVOGADO : ALEXANDRE PEREIRA PIFFER - SP220606
AGRAVADO : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
AGRAVADO : ANDREA MAIA BARBAROTO FERREIRA
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO BRAGA - SP076473

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGADA OFENSA AO ARTIGO 535 DO CPC/1973. NÃO CONFIGURAÇÃO. OMISSÃO INEXISTENTE. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE DÉBITO LOCATÍCIO. PREMISSE FIXADA NA ORIGEM DE QUE NUNCA HOUE A EXISTÊNCIA DE ACORDO DE VONTADES ENTRE AS PARTES PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL COM NATUREZA DE MERA DETENÇÃO. PRETENSÃO DE REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 15 de maio de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.027.599 - SP (2016/0320173-6)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : LUIZ ALBERTO SAMPAIO
ADVOGADO : ALEXANDRE PEREIRA PIFFER - SP220606
AGRAVADO : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
AGRAVADO : ANDREA MAIA BARBAROTO FERREIRA
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO BRAGA - SP076473

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por LUIZ ALBERTO SAMPAIO contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto pelo ora agravante, na parte em que este foi conhecido.

Nas razões do agravo interno, o recorrente reitera as alegações de ausência de prestação jurisdicional e de enriquecimento ilícito por parte dos recorridos, em virtude da necessidade de pagamento dos aluguéis devidos após a rescisão do vínculo empregatício que havia entre as partes. Afirmar, ainda, que não se aplica ao caso o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, pois *"a questão posta em apreço resolve-se exclusivamente das conclusões das próprias decisões/acórdãos recorridos, sem a necessidade de se debruçar sobre qualquer prova produzida nos autos"* (e-STJ fl. 756).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.027.599 - SP (2016/0320173-6)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo interno não pode prosperar.

Em que pese o arrazoado, não se constata a alegada ausência de prestação jurisdicional, no caso.

Com efeito, conforme restou consignado na decisão ora agravada, o Tribunal de origem enfrentou adequadamente a controvérsia, manifestando-se, de maneira fundamentada, no sentido de que nunca houve, por qualquer das partes, a intenção de criar uma relação locatícia, uma vez que nunca ocorreu a exigência ou o pagamento de aluguéis e a natureza da ocupação do imóvel é de mera detenção, e não posse oriunda de contrato de locação.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido:

"Com efeito, da mesma forma que no precedente caso de minha Relatoria, envolvendo outro imóvel ocupado pelo réu Marco Antonio (vide Acórdão aqui por cópia a fls. 571/574), aqui também desponta evidente, estreme de dúvida, a nulidade do contrato de locação que fundamenta o pedido.

Isso porque a prova oral (fls. 326/330 e 434/435) comprova a versão dos réus no sentido de que, a despeito de formalizado instrumento de locação do imóvel objeto do litígio, a genitora do réu Marco nele mora por mera liberalidade do autor, em razão do vínculo empregatício existente entre ele, suposto locatário, e a empresa da qual o autor é sócio, vale dizer, nunca houve pagamento, tampouco exigência, de aluguéis.

Veja-se que o próprio autor, em depoimento pessoal, confessou que o imóvel é ocupado pela mãe do réu, que foi seu empregado por mais de trinta anos, pois "a empresa ajuda muito seus funcionários" (fls. 326), do que se extrai que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ocupação do imóvel configura, na realidade, mera detenção e não posse decorrente de contrato de locação.

Está comprovado, portanto, que nunca houve, seja por parte do autor, seja por parte dos réus, a intenção de pactuar uma relação locatícia tendo por objeto o imóvel, porque a residência era oferecida pelo grupo empresarial do qual o autor é sócio a seus funcionários, dentre eles o réu Marco, como parte da remuneração pelo trabalho prestado, não havendo oposição sequer ao fato de o imóvel ser habitado pela genitora do requerido.

Daí que, ausente o acordo de vontade das partes quanto à celebração de locação, como negócio jurídico pelo qual uma das partes, o locador, cede à outra, o locatário, o uso e gozo de determinado bem móvel ou imóvel, mediante remuneração, o contrato formalizado nestes termos é inválido, devendo prevalecer a verdade real sobre a declaração contida no instrumento trazido nos autos, afinal a bona fides é princípio geral do direito, devendo orientar os contratos em geral.

Veja-se que a nulidade do pacto locatício poderia ser conhecida inclusive de ofício, por envolver questão de ordem pública, nos termos do artigo 168, parágrafo único, do Código Civil.

E, ausente a locação, não há como prevalecer o pedido de cobrança nele fundamentado, de sorte que a ação de despejo por falta de pagamento c/c. cobrança deve ser julgada improcedente em sua totalidade." (e-STJ fls. 683-684)

Nesse contexto, estando o acórdão recorrido amparado em fundamentos suficientes para concluir pelo provimento da apelação interposta pelos ora recorridos, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, mas apenas em mero inconformismo do agravante com o resultado do julgamento.

Ademais, no que concerne à alegada configuração da locação após a rescisão do contrato de trabalho e ao suposto enriquecimento ilícito, verifica-se que a análise da matéria é obstada pelo teor da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

Isso porque é inviável, em sede de recurso especial, a revisão das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

premissas estabelecidas pelo Tribunal de origem de que *"está comprovado, portanto, que nunca houve, seja por parte do autor, seja por parte dos réus, a intenção de pactuar uma relação locatícia tendo por objeto o imóvel"* e de que *"a ocupação do imóvel configura, na realidade, mera detenção e não posse decorrente de contrato de locação"*.

Com efeito, para se promover a alteração do entendimento da Corte estadual e aferir a veracidade da alegação do agravante de que a natureza jurídica da posse passou a ser a de uma verdadeira locação após a rescisão do contrato de trabalho, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório acostado aos autos, medida vedada na via do recurso especial.

Portanto, impõe-se a manutenção da decisão ora agravada, uma vez que permanece a validade dos argumentos que a sustentam e não foram apresentados elementos aptos a desconstituí-la.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0320173-6

AgInt no
AREsp 1.027.599 /
SP

Números Origem: 00149896620108260032 104110 149896620108260032

PAUTA: 15/05/2018

JULGADO: 15/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIZ ALBERTO SAMPAIO
ADVOGADO : ALEXANDRE PEREIRA PIFFER - SP220606
AGRAVADO : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
AGRAVADO : ANDREA MAIA BARBAROTO FERREIRA
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO BRAGA - SP076473

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por Denúncia Vazia

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIZ ALBERTO SAMPAIO
ADVOGADO : ALEXANDRE PEREIRA PIFFER - SP220606
AGRAVADO : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
AGRAVADO : ANDREA MAIA BARBAROTO FERREIRA
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO BRAGA - SP076473

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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.