



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 968.258 - PR (2007/0157720-5)

RELATOR : MINISTRO SEBASTIÃO REIS JÚNIOR
AGRAVANTE : KHALED OMAR OMAR
ADVOGADO : CLÁUDIO MARIANI BERTI E OUTRO(S)
AGRAVADO : DALILA LEICHSERING E OUTRO
ADVOGADO : DENISE LOPES DE ARAÚJO CABRAL E OUTRO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. ART. 52 DA LEI N. 8.245/1991. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEXTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Og Fernandes votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Og Fernandes.
Brasília, 06 de setembro de 2011 (data do julgamento).

Ministro Sebastião Reis Júnior
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 968.258 - PR (2007/0157720-5)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SEBASTIÃO REIS JÚNIOR: Trata-se de agravo regimental interposto por **Khaled Omar Omar** (fls. 298/308) contra decisão monocrática proferida pelo Ministro Celso Limongi (Desembargador convocado do TJ/SP), assim ementada (fl. 292):

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO INATACADO (SÚMULA 283/STF). REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE (SÚMULA 7/STJ).
Recurso especial ao qual se nega seguimento.

O agravante alega, em síntese, que não há que se falar em incidência do óbice do enunciado da Súmula 7/STJ, "pois, para constatar que o caso em debate versa sobre (i) contrato de locação não residencial, (ii) por prazo indeterminado, (iii) inexistindo qualquer pedido de renovação do contrato, (iv) bem como não foi ajuizada qualquer ação renovatória, nos termos do artigo 51 do referido diploma legal, não é necessário alterar as premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, para julgar o agravo de instrumento [sic] em recurso especial" (fl. 302).

Ainda, aduz que atacou os fundamentos da decisão recorrida de forma integral, ao argumentar que "o artigo 52, §§ 1º e 3º da Lei do Inquilinato é inaplicável ao caso em debate, pois referido dispositivo legal disciplina os casos de não renovação do contrato de locação" (fl. 302).

Por fim, alega que a decisão recorrida contrariou e negou vigência aos arts. 267, IV, do Código de Processo Civil e 52, §§ 1º e 3º, da Lei n. 8.245/1991.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 968.258 - PR (2007/0157720-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SEBASTIÃO REIS JÚNIOR (RELATOR):

Não obstante os argumentos trazidos pelo agravante, não merece reparos a decisão agravada.

É inafastável o óbice contido na Súmula 7/STJ, tendo em vista que o mérito da presente demanda está restrito à apreciação dos parágrafos 1º e 3º do art. 52 da Lei de Inquilinato. Para que se modifique o julgamento proferido pela instância *a quo*, é necessário desconstituir as provas contidas nos autos, que comprovam que o imóvel em questão foi utilizado para atividades do mesmo ramo comercial desenvolvido pelos locatários. Portanto, fora de alcance desta Corte.

Aliás, destaco o posicionamento adotado pelo Ministro Arnaldo Esteves Lima em julgamento de processo que tratava de situação análoga. Na oportunidade, S. Exa. expressou que:

O Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o recurso especial, além do exame do direito das partes, procede ao controle de legalidade do julgamento proferido pelo Tribunal *a quo*. Eventuais equívocos verificados nas instâncias inferiores, decorrentes do mau entendimento ou da má interpretação dos fatos da causa, ou da vontade das partes no ato de contratar, são questões que não propiciam acesso à Corte Superior. A lesão a direito federal deve ser analisada partindo-se do suporte fático fornecido pelo Tribunal de segunda instância. Por essa razão é que a pretensão do simples reexame de matéria de fato não enseja recurso especial."

(EDcl no REsp n. 594.637/SP, Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, DJ 18/12/2006).

O agravante defende que a lide está centrada no fato da existência de contrato de locação não residencial, por prazo indeterminado, em que não houve nenhum pedido expresso de renovação, e que também não foi ajuizada nenhuma ação renovatória.

No entanto, a matéria posta em discussão diz respeito, somente, ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direito à indenização pelo fundo de comércio, como se verifica da seguinte transcrição do acórdão recorrido (fls. 197/199):

Inaplicável para o caso em comento o entendimento simplista de que em razão do contrato ter sido firmado por prazo indeterminado a retomada do imóvel pode ser imotivada, a chamada denúncia vazia e, em razão disto, face a ausência de previsão legal, não há que se falar em indenização por fundo de comércio.

Tal compreensão dá margem à enriquecimento indevido do apelante/locador em detrimento dos locatários/apelados que, ausente de incertezas, firmaram ponto comercial e durante dezesseis anos promoveram singelo negócio, consubstanciado na venda de caldo de cana e churros.

[...]

Desta forma, o direito à indenização, perseguido pelos apelados, se firma porque presentes os requisitos autorizadores do § 1º (utilização do mesmo ramo comercial desenvolvido pelo locatário) e § 3º (perda do lugar e destinação diversa do alegado) do art. 52 da Lei de Inquilinato.

[...]

A indenização por fundo de comércio está prevista no parágrafo 1º do art. 52 da Lei n. 8.245/1991, no qual está registrado que, na retomada do imóvel, este não será utilizado para o mesmo ramo comercial do locatário, exceto se o contrato de locação envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

Muito bem observou o Ministro José Arnaldo da Fonseca, que consagrou que "o propósito desse dispositivo, como se sabe, é impedir a concorrência ou açambarcamento, pelo locador, de forma desleal, do fundo de comércio do inquilino" (REsp n. 418.464/PR, Ministro José Arnaldo da Fonseca, Quinta Turma, DJ 26/8/2002, p.300).

A situação defendida pelo agravante está em evidente confronto com o propósito do dispositivo infraconstitucional citado, portanto legítima a indenização aplicada pela sentença de primeiro grau e mantida pelo Tribunal de Justiça do Paraná.

Diante do exposto, **nego provimento** ao agravo regimental interposto por Khaled Omar Omar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEXTA TURMA

Número Registro: 2007/0157720-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 968.258 / PR**

Números Origem: 271378202 10532002 11301 200601890221

EM MESA

JULGADO: 06/09/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SEBASTIÃO REIS JÚNIOR**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro OG FERNANDES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MOACIR MENDES DE SOUSA

Secretário

Bel. ELISEU AUGUSTO NUNES DE SANTANA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KHALED OMAR OMAR
ADVOGADO : CLÁUDIO MARIANI BERTI E OUTRO(S)
RECORRIDO : DALILA LEICHSERING E OUTRO
ADVOGADO : DENISE LOPES DE ARAÚJO CABRAL E OUTRO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : KHALED OMAR OMAR
ADVOGADO : CLÁUDIO MARIANI BERTI E OUTRO(S)
AGRAVADO : DALILA LEICHSERING E OUTRO
ADVOGADO : DENISE LOPES DE ARAÚJO CABRAL E OUTRO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEXTA 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 Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Og Fernandes votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Og Fernandes.