



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 551.258 - RJ (2014/0167707-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : POSTO DE GASOLINA DE LUBRIFICAÇÕES VALQUEIRE LTDA
ADVOGADOS : DENISE ALEIXO SALGADO DEALMEIDA E OUTRO(S) - RJ028967
RENAN ADANS LEÃO DO AMARAL - DF042621
AGRAVADO : TEREZA ANTUNES GOMES
AGRAVADO : JOSÉ ANTUNES GOMES
AGRAVADO : ALVARO ANTUNES GOMES
AGRAVADO : DEOLINDA GOMES RODRIGUES
AGRAVADO : CARMEN ANTUNES GOMES
ADVOGADO : JOHNSON PINTO MEDINA E OUTRO(S) - RJ076722

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) -
AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL -
RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - DECISÃO
MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO.
INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A alteração das conclusões das instâncias ordinárias -
acerca da utilização do imóvel para uso próprio e em outro ramo
de atividade - exige a reapreciação do acervo fático-probatório da
demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima
indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por
unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro
Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira
(Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 19 de setembro de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 551.258 - RJ (2014/0167707-4)

AGRAVANTE : POSTO DE GASOLINA DE LUBRIFICAÇÕES VALQUEIRE LTDA
ADVOGADOS : DENISE ALEIXO SALGADO DEALMEIDA E OUTRO(S) - RJ028967
RENAN ADANS LEÃO DO AMARAL - DF042621
AGRAVADO : TEREZA ANTUNES GOMES
AGRAVADO : JOSÉ ANTUNES GOMES
AGRAVADO : ALVARO ANTUNES GOMES
AGRAVADO : DEOLINDA GOMES RODRIGUES
AGRAVADO : CARMEN ANTUNES GOMES
ADVOGADO : JOHNSON PINTO MEDINA E OUTRO(S) - RJ076722

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por **POSTO DE GASOLINA DE LUBRIFICAÇÕES VALQUEIRE LTDA** contra a decisão monocrática de fls. 649/651, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73).

O apelo extremo (art. 105, inc. III, "a", da CF/88), a seu turno, fora deduzido em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 500, e-STJ):

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL. RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. LOCADORES QUE PRETENDEM A RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DO AUTOR PRETENDENDO A RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL AO QUAL FOI NEGADO PROVIMENTO. NÃO OBSTANTE ATENDIDOS OS REQUISITOS PREVISTOS NOS ARTS. 51 E 71, DA LEI N.º 8.245/91 PARA A RENOVAÇÃO DO CONTRATO, O ART. 52, II, DA REFERIDA LEI, ESTABELECE NÃO ESTAR OBRIGADO O LOCADOR A RENOVAR O CONTRATO SE O IMÓVEL VIER A SER UTILIZADO PARA USO PRÓPRIO, GARANTINDO AO LOCATÁRIO O DIREITO DE INDENIZAÇÃO CASO O IMÓVEL TENHA DESTINO DIVERSO. PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Opostos embargos de declaração (fls. 506/508, e-STJ), esses foram desprovidos.

Nas razões do especial (fls. 546/554, e-STJ), a ora agravante apontou violação dos artigos 333, I e II e 535, II do Código de Processo Civil/73; 51 e 52, § 3º da Lei n. 8.245/91. Sustentou, em síntese: i) negativa de prestação jurisdicional por parte



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Tribunal de origem ao se omitir sobre os dispositivos legais tidos por violados nos embargos de declaração; ii) faz jus à renovação do contrato de locação, tendo em vista o cumprimento de todos os requisitos legais; iii) não há provas nos autos de que o imóvel será utilizado pelos próprios agravados.

Contrarrazões às fls. 616/618, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 620/623, e-STJ), negou-se seguimento ao reclamo, sob os seguintes fundamentos: i) ausência de negativa de prestação jurisdicional; ii) incidência das Súmulas 7 do STJ e 284 do STF.

Daí o agravo (fls. 627/634, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência, no qual a insurgente refutou os óbices aplicados pela Corte estadual.

Contraminuta às fls. 637/639, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 649/651, e-STJ), este signatário negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73) sob os seguintes fundamentos: i) deficiência na fundamentação quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional (Súmula 284/STF); e, ii) aplicação do óbice da súmula 7/STJ, ao argumento de que para derruir o entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto à utilização do imóvel para uso próprio, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatório dos autos.

Irresignada, a insurgente interpõe agravo interno (fls. 656/661, e-STJ), no qual sustenta a inaplicabilidade do aludido óbice, por entender desnecessário o revolvimento do conjunto fático-probatório do autos. No mais, repisa os fundamentos do apelo nobre alegando que o agravado em nenhum momento comprovou qualquer das hipóteses do art. 51 da Lei do Inquilinato para que houvesse a negativa da renovação contratual.

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada.

Sem impugnação (fl. 664, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 551.258 - RJ (2014/0167707-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL - RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A alteração das conclusões das instâncias ordinárias - acerca da utilização do imóvel para uso próprio e em outro ramo de atividade - exige a reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto os argumentos tecidos pela insurgente são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* impugnado.

1. A parte recorrente insurge-se contra a aplicação da Súmula 7/STJ à alegação de violação do art. 51 da Lei do Inquilinato ao argumento de que não há provas da utilização do imóvel para uso próprio pelos agravados.

O Tribunal de origem, após sopesar todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, consignou a não renovação do contrato de locação em virtude da pretensão de o imóvel ser utilizado pelos próprios agravados e em outro ramo de comércio, tendo os locadores promovido a adequada notificação da insurgente acerca da não renovação do contrato de locação, conforme se extrai dos seguintes excertos do acórdão recorrido (fls. 502/503, e-STJ).

Nesse passo, resta caracterizado o requisito objetivo prescrito no art. 557, caput, do C.P.C., motivo pelo qual a apelação interposta foi julgada através da decisão monocrática.

Aliás, asseverou aquela decisão que, não obstante preenchidos os requisitos previstos no art. 51, da Lei n.º 8.245/91, os agravados não estão obrigados a renovar o contrato de locação, por força do disposto no art. 52, II, da referida Lei.

Conforme já afirmado, os agravados afirmam que desejam utilizar o imóvel locado para estabelecer outro ramo de comércio, conforme Projeto de Aprovação de Construção de Edificação Comercial destinada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

à venda de móveis (fls. 206/211), além de terem notificado o locatário de que não pretendiam a renovação do Contrato de Locação, conforme Notificação Extrajudicial de fls. 193/195.

Na hipótese, além de demonstrar a pretensão de uso próprio, os locadores comprovam que atuarão em ramo diferente do locatário o que a eles concede a retomada. Assim, repete-se, correta a sentença que julgou improcedente a ação renovatória.

Frise-se, ainda, que a sinceridade dos locadores é presumida, podendo, assim, ser ilidida pelo locatário, o que não ocorreu, na espécie.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado e o revolvimento das provas juntadas aos autos, o que, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fática, inclusive com interpretação de cláusula contratual, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENOVAÇÃO DE ALUGUEL. RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ QUE TAMBÉM INVIABILIZA O DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 599.361/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 02/09/2015)

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL - RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - JULGAMENTO ANTECIPADO - DILAÇÃO PROBATÓRIA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR.

1. O recurso especial não se presta ao exame de suposta violação a dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria reservada à análise do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, inciso III, da Constituição da República.

2. A incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, impossibilitando a verificação da similitude fática entre os casos confrontados. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AgRg no AREsp 596.685/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 10/3/2015, DJe 18/3/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

LOCAÇÃO. REAVALIAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. HONORÁRIOS. REDUÇÃO DO QUANTUM. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 549.300/SP, de minha relatora, Terceira Turma, julgado em 3/3/2015, DJe 12/3/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. RENOVAÇÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

[...]

3. A análise acerca da inexistência de requisitos para a renovação encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas n.º 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais exige a análise das questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, o que é inadequado na via especial, nos termos da Súmula n.º 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

6. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg nos EDcl no REsp 1277720/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 5/8/2014, DJe 14/8/2014)

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0167707-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 551.258 / RJ**

Números Origem: 00233264520098190203 20092030235485 233264520098190203 9235485

PAUTA: 19/09/2017

JULGADO: 19/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : POSTO DE GASOLINA DE LUBRIFICAÇÕES VALQUEIRE LTDA
ADVOGADOS : DENISE ALEIXO SALGADO DEALMEIDA E OUTRO(S) - RJ028967
RENAN ADANS LEÃO DO AMARAL - DF042621
AGRAVADO : TEREZA ANTUNES GOMES
AGRAVADO : JOSÉ ANTUNES GOMES
AGRAVADO : ALVARO ANTUNES GOMES
AGRAVADO : DEOLINDA GOMES RODRIGUES
AGRAVADO : CARMEN ANTUNES GOMES
ADVOGADO : JOHNSON PINTO MEDINA E OUTRO(S) - RJ076722

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : POSTO DE GASOLINA DE LUBRIFICAÇÕES VALQUEIRE LTDA
ADVOGADOS : DENISE ALEIXO SALGADO DEALMEIDA E OUTRO(S) - RJ028967
RENAN ADANS LEÃO DO AMARAL - DF042621
AGRAVADO : TEREZA ANTUNES GOMES
AGRAVADO : JOSÉ ANTUNES GOMES
AGRAVADO : ALVARO ANTUNES GOMES
AGRAVADO : DEOLINDA GOMES RODRIGUES
AGRAVADO : CARMEN ANTUNES GOMES
ADVOGADO : JOHNSON PINTO MEDINA E OUTRO(S) - RJ076722

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.